

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betreffend Folgekosten Erlenhof
- Stadtverordnetenversammlung am 24. September 2012**

Solange eine Erschließung nicht gesichert ist, kann Baurecht nach § 33 BauGB nicht entstehen. Die Erschließung wird üblicherweise durch Erschließungsverträge gesichert, in denen die Fertigstellung der Erschließungsanlagen und deren unentgeltliche Übertragung an die Stadt geregelt wird.

Verträge zu Folgekosten sowie zur Erstattung von Ausgleichskosten sind zur erfolgreichen Durchsetzung der städtischen Interessen vor Zustimmung der Gremien zum Erschließungsvertrag abzuschließen. Über diese Verträge verhandelt die Verwaltung derzeit auftragsgemäß mit den Vorhabenträgern.

1. **Wie hoch sind die Investitionskosten für den Erlenhof aufgliedert in die einzelnen, wesentlichen Positionen? Dazu bitte die beigegefügte Tabelle verwenden.**
2. **Welchen Investitionskostenpositionen und in welcher Höhe stehen Erlöse - aufgeschlüsselt nach deren Herkunft – gegenüber? Dazu bitte die beigegefügte Tabelle verwenden.**

Antwort:

Planungskosten Erlenhof

Auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages über die Leistungen der Bauleitplanung vom 07.06.2010 übernimmt die LEG Entwicklung GmbH die **Kosten sämtlicher Planungsleistungen für das Gebiet Erlenhof-Süd, die mit der Erarbeitung des Rahmen-, Flächennutzungs- und Bebauungsplanes zusammenhängen.**

Grundstückserwerbe für Verkehrswege und Grünflächen
Bau der Verkehrswege im Erlenhof (Straßen, Geh-, Rad- und Wanderwege, Parkplätze), Grünflächen, Herrichtung inkl. Spielplätze (z. B. Baumanpflanzungen, Rasenflächen)

Investitionskosten für die öffentliche Fahrbahn einschließlich Straßenbeleuchtung, Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Geh- und Radwege, Grünanlagen, Spielplätze, Parkplätze, öffentliche Wanderwege entstehen der Stadt nicht, da diese der Stadt unentgeltlich im Rahmen des Erschließungsvertrages übertragen werden sollen.

Wie im BPA am 05.09.2012 klargestellt, befindet sich die Stadtverwaltung derzeit in Verhandlungen mit den 2 Eigentümern der maßgeblichen Grundstücke mit dem Ziel, **durch Verträge über die Erschließung** sowohl Eigentümer der **künftigen Straßen-/Verkehrs- und Grünflächen, Kinderspielplätze** zu werden als auch deren Herstellung durch Dritte realisieren zu lassen.

Ausgleichsflächen

Weiterhin sind Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen an die Stadt von den Vorhabenträgern zu leisten. Mit diesen Mitteln stellt die Stadt Ahrensburg die erforderlichen Ausgleichsflächen bereit. Die zu erstattenden Beträge werden zurzeit ermittelt.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation Regenrückhaltung

Den Stadtbetrieben liegen zurzeit noch keine über-/nachprüfbaren Kostenberechnungen für die Erstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschließlich der Regenrückhaltung vor. Es sind auch noch technische Varianten abschließend zu klären. Von daher können zum jetzigen Zeitpunkt an dieser Stelle noch keine belastbaren Zahlen genannt werden.

Derzeitiger Verhandlungsstand ist, dass die **Herstellungskosten für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschließlich der erforderlichen Regenrückhaltung von den Vorhabenträgern** entsprechend dem Erschließungsvertrag zu übernehmen sind. Die für die erschlossenen Grundstücke anfallenden Kanalanschlussbeiträge können dabei mit den jeweiligen Herstellungskosten verrechnet werden. Sofern die Herstellungskosten die Anschlussbeiträge übersteigen, erfolgt kein Ausgleich seitens der Stadtbetriebe.

Verkehrsanknüpfung Kreuzung Erlenhof/Gartenholz

Zurzeit wird mit den Vorhabenträgern über die Verkehrsanknüpfung Gartenholz verhandelt mit dem Ziel der Übernahme der Kosten des Knotenpunktes.

Baukostenzuschuss an die Wasserversorgung für die Herstellung einer Ringleitung

Für die Herstellung der **öffentlichen Wasserversorgung** hat - wie in vergleichbaren Fällen üblich - nach dem derzeitigen Verhandlungsstand die Vorhabenträger auf eigene Rechnung zu sorgen. Die Absicherung erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages.

Kita-/Krippe –Gebäude / Kita-Krippe – Grundstück Kita-Krippe – Außengelände / Kita-Krippe - Inneneinrichtung

Die Investitionskosten für die Kita Erlenhof wurden vom zuständigen Fachdienst in Anlehnung an die Kosten **für die Kita Adolfstraße** mit rd. 3.200.000 € als Komplettkosten (ohne Grundstück) **geschätzt**. Die Finanzierung stellt sich nach dem gegenwärtigen Verhandlungsstand wie folgt dar:

Investition: Planung/Bau/Einrichtung/Außengelände		rd. 3.200.000 €
Grundstück		750.000 €
angenommene Gesamtkosten (Schätzung)		3.950.000 €
Kostenbeteiligung LEG		750.000 €
Kostenbeteiligung GfG		250.000 €
Zuweisung Land		570.000 €
Summe:	1.570.000 €	1.570.000 €
Es verbleibt ein städtischer Anteil von voraussichtlich		2.380.000 €

Die Darstellung beruht auf Annahmen und Schätzungen. Es liegen derzeit noch keine verbindlichen Kostenkalkulationen nach DIN 276 vor.

Die LEG hat für das Baugebiet einen Bedarf für eine zweigruppige Kita geschätzt und ist bereit, Folgekosten in Höhe von 750.000 € zu übernehmen. Der noch hinzukommende Vorhabenträger GfG ist darüber hinaus bereit, 250.000 € zu übernehmen. Vorstellbar sind Regelungen in dem Folgekostenvertrag, dass bei einer darüber hinausgehenden Nutzung der städtischen Kita durch die Kinder des Baugebietes eine entsprechende einmalige Nachzahlung erfolgt.

Absehbare notwendige Erweiterungen der Schulen inkl. Horte

Für den durch das Baugebiet Erlenhof ausgelösten zusätzlichen Schulerweiterungsbedarf in der GS Am Schloß wird die LEG nach dem derzeitigen Verhandlungsstand einen Betrag von insgesamt 300.000 € und die GfG einen Betrag von insgesamt 100.000 € jeweils in zwei Raten begleichen.

Grundstücksverkäufe durch die Stadt

Die Stadt ist Eigentümerin des Flurstücks 157 mit einer Größe von 22.464 m². Davon ist nach dem aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs eine Teilfläche von rd. 6.000 m² bebaubar. Zu beachten ist, dass die städt. Flurstücksgrenze ein Nachbarbaufeld quert. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand kann für das Baugrundstück ein Kaufpreis von 600.000 € erzielt werden. Bei diesem Kaufpreis ist berücksichtigt, dass die Stadt von der Zahlungspflicht anteiliger Erschließungskosten für ihre Grundstücksfläche in Höhe von rd. 900.000 € freigestellt ist.

3. **Wie hoch sind die jährlichen wiederkehrenden Kosten und Erlöse für den Erlenhof aufgegliedert in die einzelnen wesentlichen Positionen? Dazu bitte die beigegefügte Tabelle verwenden.**

Antwort:

Kita/Krippe

Die jährlichen Betriebskosten werden derzeit zu 38 % durch Elternbeiträge und ca. 12 bis 13 % von Zuschüssen durch das Land und den Kreis Stormarn und ca. 50 % durch die Stadt Ahrensburg gedeckt.

Die Höhe ist von vielen Faktoren (Miete, Öffnungszeiten, Personalkosten etc.) abhängig und kann daher nicht beziffert werden.

Grünflächenpflege/städtischer Bereich/LEG Bereich

Die Stadt wird entsprechend dem Erschließungsvertrag Eigentümerin der Grünflächen. Die Grünflächen sind von der Stadt zu pflegen, es sei denn, andere Regelungen werden getroffen, wie statt Grünflächen die Ausweisung von Ausgleichsflächen, Umlage von Trennstücken der Grünflächen auf die Eigentümer mit der Verpflichtung diese zu pflegen, aber weiterhin der Öffentlichkeit bereitzustellen.

Straßenreinigung

Bei der Straßenreinigung handelt es sich um eine kostenrechnende Einrichtung, sodass unabhängig von dem allgemein üblichen Öffentlichkeitsanteil keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Steuern

Nach dem Haushaltsplan 2012 ist in den Jahren 2013 bis 2015 mit einer durchschnittlichen Jahres-Einkommensteuer von rd. 15,765 Mio. € zu rechnen. Ausgehend von 31.282 Einwohner ergibt sich eine Einkommensteuer von durchschnittlich rd. 504 €/Einwohner/Jahr. Ausgehend von 360 WE im Erlenhof und durchschnittlich 2,7 – 2,8 EW/WE ergeben sich ca. 972 EW. Daraus entsteht rechnerisch eine zusätzliche Einkommensteuer von rd. 490.000 € jährlich. Diese voraussichtlichen Steuermehreinnahmen stehen zur Verfügung, um jährliche Folgekosten durch das neue Baugebiet auszugleichen. Die Grundsteuermehreinnahme dürfte zwischen 50.000 € bis 100.000 €/jährlich liegen.

4. **Wie gehen die Flächen für die Verkehrswege und Grünflächen in die Hand der Stadt von den verschiedenen Eigentümern über? Muss die Stadt dafür etwas zahlen? Welcher Wert pro Quadratmeter wird voraussichtlich für die Flächen angesetzt? Und wer wird auf die darauf entfallenen Kosten und die Grundsteuer tragen?**

Antwort:

Durch beurkundete Erschließungsverträge in Verbindung mit Grundstücksübertragungsverträge. Nebenkosten für die Grundstücksübertragung trägt der Vorhabenträger.

- 5./6. **Wie groß soll das Grundstück für den Bau der Kita/Krippe ungefähr werden, das die Stadt von der LEG bekommen soll? Welcher Grundstückspreis wird voraussichtlich für diese Fläche für deren Übertragung angesetzt werden? Und wer wird die darauf entfallenen Kosten und die Grundsteuer tragen?**

Angesichts des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 92 wird bisher von einer der Kindertagesstätte zuzuordneten Fläche von rd. 3.000 m² und einem Preis von 250 € pro m², mithin einem Gesamtwert von rd. 750.000 €, ausgegangen.

7. **Wie ist es zu der Aussage gekommen (siehe auch Kostenschätzung vom 24.09.2009), dass die LEG die Kita bezahlt?**

Antwort:

Wie bereits in der Sitzung des Finanzausschusses am 28.08.2012 vorgetragen (vgl. TOP 6.1), hatte dieser den Auftrag erteilt, eine Ertrags-/Aufwandsschätzung zum Erlenhof zu erarbeiten. Dazu wurden Annahmen getroffen und Ziele bestimmt.

Ein Ziel war seinerzeit, eine mehrgruppige Kita allein durch den Vorhabenträger finanzieren zu lassen. Die LEG ist dagegen nur bereit, den gemäß ihrer Schätzung durch die Realisierung des Wohngebietes ausgelösten Bedarf an Kita-Plätzen im Rahmen einer Folgelastenvereinbarung abzugelten. Nach dem aktuellen Verhandlungsstand soll dies erfolgen durch die Überlassung des im B-Plan für die Kita-Nutzung ausgewiesenen ca. 3.000 m² großen Grundstücks im Wert von rd. 750.000 € (voll erschlossen).