



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/2141
Datum: 31.10.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	13.11.2019	öffentlich
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	25.11.2019	öffentlich
Rat	02.12.2019	öffentlich

Tagesordnung

Haushaltsberatung 2020/21;

Antrag der SPD-Fraktion, des Herrn N. Spanier und der Frau E. Deisenroth-Specht, vom 02.11.2018, auf Einführung einer Infrastrukturabgabe in Anlehnung an das sog. "Rheinbacher Modell"

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfiehlt, der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss möge beschließen:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Das sog. „Rheinbacher Modell“ wird in Hennef nicht eingeführt.

Begründung

Auf den beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 02.11.2018 wird zunächst verwiesen. In Hennef kommen derzeit, um die Kosten für die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die von Vorhabenträgern und nicht durch die Stadt Hennef selbst entwickelt werden, für die Stadt möglichst gering zu halten, folgende Instrumente zum Einsatz:

- Die mit der Planung verbundenen Kosten werden über entsprechende Verträge dem Investor / Bauherrn auferlegt.
- Kosten für Straßenbau etc. werden über Erschließungsverträge dem Investor / Bauherrn auferlegt bzw. über Erschließungsbeiträge durch die Anwohner refinanziert.
- Der Investor / Bauherr wird verpflichtet, Ausgleichsflächen bereitzustellen. Falls dies nicht möglich ist, erfolgt der Ausgleich über ein Öko-Konto der Stadt bei gleichzeitiger Verpflichtung des Investors / Bauherrn, die Kosten hierfür zu übernehmen.

Die Stadt Rheinbach hat über die o.a. Instrumente hinaus im Jahr 2004 eine Infrastrukturabgabe in Höhe von maximal 2 % des Richtwertes für baureifes Wohnbauland (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) eingeführt. In Literatur und Rechtsprechung besteht Einigkeit, dass eine solche Vorgehensweise nicht zulässig ist. Die Vereinbarung eines pauschalen Infrastrukturbeitrags ohne Anknüpfung an bestimmte städtebauliche Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens sind, verstößt gegen den nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB erforderlichen Kausalzusammenhang. Unzulässig ist deshalb, wenn die Zahlung eines pauschal geschätzten Geldbetrages pro Wohneinheit oder pro qm Geschossfläche vereinbart wird, mit dem die „üblicherweise“ bei Ausweisung eines neuen Baugebiets entstehenden infrastrukturellen Folgekosten in pauschaler Weise gedeckt werden sollen. Bei solch abstrakten Zahlungspflichten pro Wohneinheit oder pro qm Geschossfläche handelt es sich nicht mehr um (bestimmte) Folgekosten, sondern um eine unzulässige „Zuzugsabgabe“, die vielfach in Vollzug eines Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats schematisch in die Verträge aufgenommen werden (vgl. bspw. BVerwG, Urteil vom 06.07.1973 – IV C 22.72 -). Viele in der Praxis gebräuchlichen Vertragsgestaltungen sind daher schon deshalb unzulässig, weil sie ohne jede Kalkulation gegriffene Sätze zugrunde legen oder den durchschnittlichen Bedarf eines „Musterbaugebiets“ zugrunde legen.

Dementsprechend hat die Stadt Rheinbach ihren Beschluss aus dem Jahr 2004 mittlerweile revidiert. Aufgrund des pauschalen prozentualen Ansatzes (fehlende Kausalität) gab es für diese Vorgehensweise keine ausreichende Rechtssicherheit. Stattdessen wurde ein Büro (für Stadt- und Raumentwicklung) beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, mit dessen Hilfe die Folgekosten rechtssicher bestimmt werden können. Im Kern wurden dabei zunächst die Kosten für die bereits vorhandene soziale Infrastruktur ermittelt und in Bezug zu drei bereits bestehenden (bebauten) Baugebieten gesetzt. Die Kostenbelastung dieser Baugebiete belief sich danach auf einen Nettobarwert je m² Nettowohnbauland zwischen 6,60 € und 7,20 €. Per Ratsbeschluss wurde dann der höchste dieser Beträge, 7,20 €, als Infrastrukturfolgekostenbeitrag festgesetzt.

Nach Auffassung der Verwaltung ist auch eine solche Vorgehensweise nicht rechtssicher. Auch hier fehlt der Kausalzusammenhang, wenn ein Referenzwert für ein „typisches, bereits bebautes Neubaugebiet“ bei der Berechnung des Infrastrukturkostenbeitrags für ein in der Zukunft erst neu entstehendes Gebiet zugrunde gelegt wird. Eine weitere Verletzung des Erfordernisses der Ursächlichkeit ergibt sich dadurch, dass 3 Nettobarwerte je m² Nettowohnbauland ermittelt wurden und von diesen der höchste als Infrastrukturabgabe für das gesamte Stadtgebiet gewählt wurde. Ein solcher Beitrag darf nur das erfassen, was von einem bestimmten Bauvorhaben an Folgen ausgelöst wird. Diesem Grundsatz wird die vorliegende Regelung nicht gerecht.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen wird von der Einführung des „Rheinbacher Modells“ in Hennef abgeraten. Den möglichen Einnahmen aus einer Infrastrukturabgabe stehen die Kosten für ein zu beauftragendes Büro, die sich in einem mittleren fünfstelligen Bereich bewegen dürften, und die mangelnde Rechtssicherheit gegenüber. Am Rande sei erwähnt, dass ein solcher Beitrag Wohnbauvorhaben verteuern und damit letztendlich nicht zur Schaffung neuen und dringend benötigten Wohnraums beitragen würde.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Bau- und Wohnraumkonzept für Hennef verwiesen, das in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 04.04.2017 vorgestellt wurde. Das darin beschriebene Kooperationsmodell, das in den letzten 10 Jahren zu einem festen Bestandteil im Rahmen der Baulandbereitstellung in Hennef wurde, läuft nach folgendem Schema ab:

1. Erwerb aller Flächen im Plangebiet durch einen Projektentwickler
2. Bauleitplanung durch die Stadt, finanziert durch den Projektentwickler (Kostenübernahmevertrag)
3. Bodenordnung und Erschließung durch den Projektentwickler (Erschließungsvertrag)
4. Verkauf durch den Projektentwickler

In den Jahren 2006 bis 03/2017 wurde auf diese Weise, auf Initiative von Investoren, eine Realisierungsmöglichkeit von nahezu 350 Wohneinheiten geschaffen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | Höhe des Zuschusses € % |
| Haushaltsstelle: | HAR: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 31.10.2019

Klaus Pipke

Anlage:

- Antrag der SPD-Fraktion vom 02.11.2018