

Betreff:

Aussetzung der Beteiligung Dritter an den städtebaulichen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur (Kita-Gebühr bei Neubauten)

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

15.03.2016

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

02.02.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 20. Januar 2016 (16-01468) wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Im Zeitraum der Aussetzung der Folgekosten für Kindertagesstätten vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2015 sind fünf städtebauliche Verträge (von insgesamt sechs) für Baugebiete abgeschlossen worden, bei denen Folgekosten für Kitas entstehen.

Das sind die Gebiete „Im Großen Raffkampe“, „Bevenrode-Am Pfarrgarten“ und „Meerberg“ mit der städtischen Grundstücksgesellschaft und „Vor den Hörsten“ mit der „Wohnen Am Beberbach-GmbH“. Im Gebiet „Vor den Hörsten“ hat die Forderung von „Kita-Folgekosten“ die Vertragsverhandlungen vor dem Grundsatzbeschluss erschwert, letztendlich konnte der Vertrag mit Herausnahme der Kitakosten abgeschlossen werden.

Auch das Nördliche Ringgebiet war mit dem 1. Bauabschnitt, dem B-Plan „Taubenstraße“ (Nibelungen Wohnbau GmbH), betroffen, weil zusätzlicher Kita-Bedarf entstehen wird. Bei diesem Vorhaben konnte die Stadt im Rahmen der Verhandlungen zur Ermöglichung preisgünstiger Wohnungen nach Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auf die Kitakosten verzichten. Die NiWo wird zwar eine Kita im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes selber bauen, aber an die Stadt vermieten. Die Stadt trägt also die Kosten. Die Bewegungsmöglichkeiten der Stadt hinsichtlich der Prüfung der Angemessenheit der Folgekosten haben hier also geholfen, das Ziel preisgünstigen Wohnraums zu realisieren.

Im Gebiet „Blumenstraße-Süd“ (Firma Drewes) kann der Bedarf an neuen Kita-Plätzen durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich gilt, dass die Verwaltung nach Ende der Frist für den Grundsatzbeschluss eine Beteiligung der Investoren an den Folgekosten für Kitakosten fordert, natürlich immer im Rahmen der Angemessenheit. Gerade bei den laufenden Projekten werden Entscheidungen im Einzelfall erforderlich.

Seit diesem Zeitpunkt ist bisher ein städtebaulicher Vertrag (Langer Kamp, HA 130) abge-

geschlossen worden. Der in diesem Gebiet entstehende Bedarf an Kita-Plätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden, so dass keine Veranlassung zur Forderung von Folgekosten bestand.

Gerade bei Projekten, bei denen ein Anteil an sozialem Wohnungsbau erreicht werden soll, ist das Instrument der Reduzierung von Folgekosten zur Herstellung einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit aber in den meisten Fällen nötig und sehr hilfreich.

Zu Frage 3:

Grundsätzlich muss die Erhebung der Kitakosten nicht erneut ausgesetzt werden. Aber im Sinne der Zielsetzung der Stadt, vermehrt preisgünstigen Wohnraum zu schaffen (siehe auch das Abschlusspapier vom „Bündnis für Wohnen“), ist die Möglichkeit der Reduzierung der Folgekosten im Rahmen von Verhandlungen mit den Vorhabenträgern wichtig. Gerade beim Bau von Sozialwohnungen ist es schwierig, eine ausreichende Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Bei zunehmender Forderung und Realisierung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum werden die Einzelfallentscheidungen zugunsten einer angemessenen Verminderung der Folgekosten also zunehmen.

Das Gebiet Taubenstraße ist das erste Projekt, das dem Ziel des Nachweises von 20% preisgünstigem Wohnraum schon nachkommt.

In Zukunft wird in den Projektabstimmungen mit den Investoren größerer Wohngebiete bzgl. wichtiger wohnungspolitischer Ziele wie der Schaffung preiswerten Wohnraumes oder auch Optionen für gemeinschaftliches Wohnen verhandelt. Weist der Vorhabenträger im Einzelfall nach, dass die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach nicht angemessen sind, mindert die Verwaltung nach entsprechender Prüfung die Folgekosten. Die Hürde, dass die Investoren ungern Einblick in ihre abschließenden Kalkulationen zulassen, wird als überwindbar angesehen.

Die Verwaltung entscheidet darüber nicht eigenständig, sondern legt die städtebaulichen Verträge im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit ihren wesentlichen Inhalten dem Planungs- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vor. Dabei wird regelmäßig auf etwaige Verpflichtungen der Vorhabenträger, auch im Hinblick auf die Übernahme von Folgekosten für soziale Einrichtungen, hingewiesen.

.

Leuer

Anlage/n:

Keine