

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Energie und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten 2

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Technischen Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse „Umwelt und Energie“ und „Stadtentwicklung und Verkehr“ am 30. August 2016 wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, inwieweit der Folgekostenrechner des Landes Rheinland-Pfalz für eine Nutzen / Kosten Analyse zur Entwicklung des Wohngebietes „Am Apfelbaumgarten II“ herangezogen werden kann.

Das Programm erfordert zunächst die Eingabe von allgemeinen Strukturdaten der Kommune, die ohne größeren Aufwand ermittelt und eingegeben werden können.

Wesentlich schwieriger wird es bei der Eingabe der erforderlichen Daten zu dem potentiellen Baugebiet. Dies betrifft zunächst die Flächenstruktur. Aufgrund der fehlenden Planung können Flächen, wie z.B. Nettobauland, Verkehrsfläche, Grünflächen, nur als unspezifische Kennwerte eingegeben werden. Eine aussagefähige Projektkalkulation ist nicht möglich, da sich solche Flächenverhältnisse bei unterschiedlichen Planungen deutlich verschieben und im Ergebnis zu großen Schwankungen führen.

Das gleiche gilt natürlich auch für die Parameter finanzielle Rahmenbedingungen, Zinsentwicklung, Erschließungszeitraum und tatsächliche Erschließungs- und Entwicklungskosten. All diese Parameter beeinflussen das Ergebnis einer Nutzen / Kosten Analyse ganz wesentlich.

Zur Verdeutlichung der Bandbreite von Ergebnissen durch die Veränderung einiger Parameter haben wir drei Varianten für ein fiktives Entwicklungsgebiet von 30 ha Bruttofläche beigelegt (lediglich die Seite „Übersicht“, da ein kompletter Ausdruck fast 80 Seiten umfasst). Folgende Parameter wurden dabei variiert:

Variante	Netto-Bauland	Zinssatz	Ankaufswert € / m ²
A (best Case)	77 %	1,1 %	Basiswert
B (Mitte)	70 %	1,8 %	+ 10 €/m ²
C (worst Case)	65 %	2,5 %	+ 20 €/m ²

Drucksache 10/0073/2

Unter diesen Annahmen ergeben sich gemäß Folgekostenrechner für die Baulandkalkulation folgende Zahlen:

die Variante A	89 € Gewinn je m ² Netto-Bauland
die Variante B	20 € Gewinn je m ² Netto-Bauland
die Variante C	53 € Verlust je m ² Netto-Bauland

Die Bandbreite der Varianten schwankt also um 142 €/m²!

Von dem Programm im Hintergrund des Folgekostenrechners werden Berechnungen vorgenommen, die wir nicht nachvollziehen können. Das Drehen an einzelnen Stellschrauben führt jedoch zu enormen Ergebnisschwankungen bei der Baulandkalkulation und bietet die Möglichkeit ein Projekt schön oder kaputt zu rechnen.

Auf eine Bearbeitung der Werte bezüglich der sozialen Infrastruktur, die der Folgekostenrechner ebenfalls vorsieht, wurde verzichtet. Die Angabe Gewinn/Verlust auf den beigelegten Ausdrucken hat keine Aussagekraft, da hierbei soziale Kennwerte, die Entwicklung von Steuergeldflüssen etc. berücksichtigt sind, deren Berechnung nicht nachvollziehbar ist und deren Grundlage auch nicht bearbeitet wurde.

Aus Sicht der Verwaltung ist es unerlässlich, im ersten Schritt eine Planung zu erarbeiten, um auf deren Grundlage weitere Überlegungen und Bewertungen anstellen zu können.

Der Sachverhalt wurde am 1. November 2016 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt den Ausschüssen vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:
Ergebnisse der drei Varianten (3 Seiten)