

Folgekostenberechnung

Baugebiet Waldkraiburg West

Stand: 10.2021

1. Einführung

Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt im Stadtteil Waldkraiburg West ein Bauvorhaben mit 27 Einzelhäusern und 76 Doppelhaushälften zu verwirklichen und hierfür im Jahr 2022 einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufzustellen.

Zudem plant die Stadt Waldkraiburg im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern auf Basis des § 11 Bau GB einen Folgekostenvertrag abzuschließen, in dem diese sich gegenüber der Stadt Waldkraiburg zur Übernahme von Kosten verpflichten, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen.

Hierzu zählen neben den Kosten, die Voraussetzung für das geplante Vorhaben sind (Gutachter- und Planungskosten), den Erschließungskosten die Folgekosten für den Bau sozialer Infrastruktur wie Krippen, Kindergärten, Horte und Schulen, letztere in städtischer Aufwandsträgerschaft.

Dieses Vorhaben wird durch das Urteil des OVG Lüneburg vom 19.05.2011 und Verweis auf das Urteil des BVerG vom 29.01.2009 bestätigt: *„Zu den städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Bau GB zählen nicht nur solche, welche exklusiv dem geplanten Vorhaben dienen, sondern auch der Allgemeinheit dienende Maßnahmen wie sozialen Einrichtungen, die eine Gemeinde für die Bewohner neuer Wohngebiete bereit zu stellen hat, insbesondere auch Schulen und Kindergärten“* (zit. 1 LC 86/09 -, Juris Rn. 60).

2. Rechtliche Anforderungen an die Folgekostenberechnung

Folgende rechtliche Anforderungen werden bei der vorliegenden Folgekostenberechnung berücksichtigt.

- **Ursächlichkeit**

„Gefordert ist ein konkreter und kausaler Sachzusammenhang zwischen dem geplanten Vorhaben (Erschließung des Baugebietes Waldkraiburg West) und den städtebaulichen Maßnahmen. Eine Verursachung in diesem Sinne liegt nur dann vor, wenn die Kapazitäten der vorhandenen sozialen Infrastruktur absehbar nicht ausreicht“ (zit. OVG Lüneburg, Ur. 19.05.2011 – 1 LC 86/09 – Juris Rn 63).

„Auch erfüllt kein Nachholbedarf noch keine Vorratshaltung von Plätzen den Tatbestand der Ursächlichkeit. Die kausale Verknüpfung ist von der Stadt/Gemeinde zu belegen“ (zit. BVerwG, Ur. 29.01.2009, -4 C 15/07 -, Juris Rn. 30.)

- **Erfassung von nicht umlagefähigen Kosten**

Nicht berücksichtigt werden dürfen beitragsfähige Erschließungskosten oder solche nach dem Kommunalabgabengesetz.

- **Angemessenheit**

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Entscheidung vom 29.01.2009 aus, „*dass die aus Anlass eines bestimmten Vorhabens vereinbarte Übernahme von Folgekosten bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen muss und auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sein dürfen, dass die vertragliche Übernahme von Kosten eine unzumutbare Belastung bedeutet*“ (zit. – 4C 15/07 -, Juris Rn. 34.).

Als Orientierungsmaßstab gilt das Vorgehen mehrerer Städte wie u. a. der LH München, Freiburg und Dachau, die mindestens 1/3 des Wertzuwachses (der planbedingten Bodenwertsteigerung) des Grundstücks beim Eigentümer belassen.

- **Gleichbehandlungsgrundsatz**

Das Gleichbehandlungsgebot gebietet eine gerechte Verteilung der Folgekosten auf alle begünstigten Nutzer unter Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Nutzung und in Abhängigkeit der Grundstückswerte.

- **Koppelungsverbot**

Der geplante städtebauliche Vertrag setzt eine Entscheidungsspielraum der Gemeinde voraus. „*Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringender Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte*“ (Zit. Bunzel et. al. 2012, S. 23).

3. Bestandteile der Folgekostenberechnung

Nachfolgende inhaltliche Bestandteile der Folgekostenberechnung genügen den Ansprüchen des bereits zitierten Urteils des OVG Lüneburg vom 19.05 2011 an Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

Die Ermittlung der Folgekosten erfolgt in folgenden Schritten:

- a) Inhalt definieren: Welche Einrichtungen sind Bestandteil der Folgekostenberechnung?
- b) Bedarfshöhe ermitteln: Mit welchem Bevölkerungszuwachs ist in den einzelnen Altersklassen zu rechnen und welcher soziale Infrastrukturbedarf wird hierdurch ausgelöst? Inwieweit übersteigt der zusätzliche Bedarf die absehbar bestehenden infrastrukturellen Kapazitäten?
- c) Kosten ermitteln: Welche Kosten für soziale Infrastruktur ergeben sich für die Stadt Waldkraiburg aus der Erschließungsmaßnahme?

4. Prognose der Bevölkerungsentwicklung von Kindern bis zur Vollendung des 16 Lbj.

Das Institut SAGS aus Augsburg hat im Auftrag der Stadt Waldkraiburg im Oktober 2021 die durch die Erschließung des Baugebietes Waldkraiburg West ausgelöste Bevölkerungsentwicklung differenziert nach den folgenden Bevölkerungsgruppen ermittelt:

- Kinder unter drei Jahre (Kinderkrippenkinder),
- Kinder vom dritten bis zum sechsten Lebensjahr (Kindergartenkinder)
- Kinder vom siebten bis zum elften Lebensjahr (Grundschul- und Hortkinder)
- sowie Jugendlichen vom elften bis zum sechzehnten Lebensjahr (Mittelschule).

Diese Prognose bildet die Grundlage für die Bedarfsberechnung an zusätzlicher Kinderbetreuungs- und Schulinfrastruktur.

Nicht berechnet wurden die älteren Jugendlichen über dem 16. Lebensjahr, da sich die weiterführenden Schulen wie das Gymnasium und die Berufskollegs nicht in städtischer Trägerschaft befinden.

Unberücksichtigt bleiben auch Senioren, da sich die Seniorenheime im Stadtgebiet von Waldkraiburg nicht in städtischer Trägerschaft befinden und im Erschließungsgebiet die Einrichtung von Anliegerwohnungen zugelassen werden soll, die somit potentiell als Wohnungen für spätere Pflegekräfte zur Verfügung stehen.

In der aktuellen Planung sind im Erschließungsgebiet 27 Einzelhäuser und 76 Doppelhaushälften verortet. Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sind die Wohn-/Geschoßflächengrößen entscheidend. **Diese errechnen sich aus den Außenmaßen der Baukörper abzüglich eines 10% Maueranteil. Ausgehend von dieser Berechnung wurden eine Geschossfläche von 232 m² je Einzelhaus und eine Geschossfläche von 146 m² je Doppelhaushälfte angenommen.**

Anhand einer Zensustabelle „Familie nach Typ und Größe der Kernfamilie“ (Tab. 2 des Kurzgutachtens SAGS) wurde die Verteilung der Haushaltstypen in Bezug zur Wohnfläche gesetzt und die Zahl der Kinder abgeleitet.

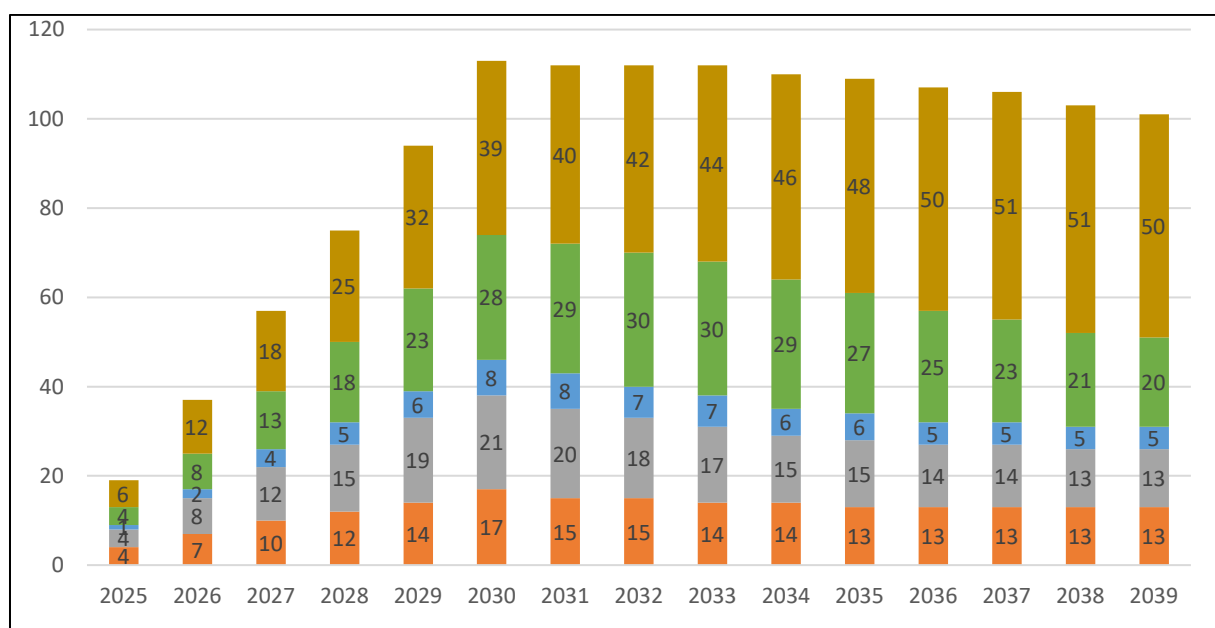


Abb. 1: Geschätzte Altersverteilung der Minderjährigen in den Wohnungen des Baugebiets „Waldkraiburg West“ in der Stadt Waldkraiburg 2023 – 2037 (Quelle: SAGS 2021)

Die Auswertung nimmt einen Erstbezug im Jahr 2025 und eine sukzessive Besiedelung des Baugebietes bis zum Jahr 2030 an. Aufgrund der Struktur des Baugebietes mit einem Wohnen im eigenen Eigentum wird von einer hohen Stabilität der Bevölkerungszugänge mit einer zu vernachlässigen Abwanderung ausgegangen.

5. Prognose des zusätzlich benötigten Betreuungsbedarfes und der Abdeckung mit vorhandenen Kapazitäten

5.1 Prognose des zusätzliche benötigten Betreuungsbedarfes

Der Betreuungsbedarf wurde anhand der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten aktuellen Betreuungsquoten (Stand 1.03.21) und Erstbezug (01.03.2025) ermittelt.

Altersgruppen	Waldkraiburg 03/2021	Landkreis Mühldorf 03/2021	Waldkraiburg 03/2025
1 – unter 2 Jahren	15%	20%	27%
2 – unter 3 Jahren	48%	46%	61%
3 – unter 4 Jahren in Krippe	13%	n. e.	15%

Tab. 1: Betreuungsquoten der Kinder im Krippenalter nach Altersjahrgängen in der Stadt Waldkraiburg im März 2021 im Vergleich mit dem Landkreis Mühldorf a. Inn und erwartete Betreuungsquoten ab 2025 (Quelle: SAGS 2021, Kinder- und Jugendhilfestatistik des Bundes und der Länder zum 1. März 2021)

Auf Basis der Bevölkerungsprognose (s. Abb. 1) und den Betreuungsquoten des Jahres 2025 (s. Ta. 1), errechnet sich folgender, aus der Besiedlung des Baugebietes Waldkraiburg West resultierender zusätzlicher Betreuungsbedarf

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Baugebiet Waldkraiburg West															
Krippe (<3 Lbj.)	1	3	4	5	5	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5
Kinder- garten (3-5 Lbj. zzgl. 50% 6 Lbj.)	4	8	12	16	20	23	21	20	18	17	16	15	14	14	14
Hort (6. – 11 Lbj.)	3	5	8	11	14	17	18	18	19	20	21	21	21	21	20

Tab. 2: Geschätzte Zahl der in Einrichtungen nach dem BayKiBiG zu betreuenden Kinder in den Wohnungen des Baugebiet „Waldkraiburg West“ der Stadt Waldkraiburg 2025 - 2039 unter Berücksichtigung der erwarteten, örtlichen Betreuungsquoten des Jahres 2025 nach Altersgruppen (Quelle SAGS)

5.2 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten zur Abdeckung des zusätzlichen Betreuungsbedarfes

Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.01.2009 dürfen keine Kosten zur Deckung eines „Nachholbedarfes für bereits verwirklichte Planungen oder andererseits das Bilden eines finanziellen Polsters für gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen“ umgelegt werden (zit. 4 C15/07-, Juris Rn 31.). Dies bedeutet, dass im Folgenden zu prüfen ist, ob der Bedarf nicht durch vorhandene Kapazitäten oder bereits beschlossene Infrastrukturmaßnahmen ganz oder teilweise abgedeckt werden kann.

5.2.1 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten an Krippenplätzen

Aus der Besiedlung des Baugebietes Waldkraiburg West resultiert ein zusätzlicher Bedarf in einer Größenordnung von **einer halben Krippengruppe** bei einer Regelgruppenstärke von 12 Kindern.

Der am ab September 2021 gültige Bedarfsplan der Stadt Waldkraiburg nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG) prognostiziert für das Jahr 2025 mit Verwirklichung der beschlossenen Maßnahmen ein vordergründig auskömmliches Krippenbetreuungsangebot.

Allerdings beruht diese Berechnung auf einer Krippennutzungsquote in Höhe von 54,4% für das Jahr 2025. Die zum Krippenjahr 2021/2022 bestehende Anmeldeentwicklung mit einer Warteliste von aktuell 49 Krippenkindern zeigt, dass die von SAGS angegebene Quote von 61% realistischer ist.

Die Anpassung der Krippenbetreuungsquote von 54,6% auf 61% für das Jahr 2025 wirkt sich dahingehend aus, dass der zusätzliche Bedarf im Umfang von 13 Krippenplätzen das im Bedarfsplan ausgewiesene Platzangebot um einen Platz überschreitet. Mithin steht dem zusätzlichen Bedarf bereits im Jahr 2025 kein auskömmliches Krippenplatzangebot gegenüber. Eine Betreuung in altenübergreifenden Kindergartengruppen wird vom Landratsamt Mühldorf nur für geeignete Kinder ab dem zweiten Lebensjahr genehmigt, bindet aber in diesen zwei zusätzliche Plätze. Für diese Betreuungsvariante stehen bereits zum Betreuungsjahr 2027/2028 keine „freien“ Platzkapazitäten an Kindergartenplätzen zur Verfügung, um den zusätzlichen Krippenplatzbedarf aufzufangen.

5.2.2 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten an Kindergartenplätzen

Die Auswertung in der Tabelle 2 belegt einen zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen in einer Größenordnung einer **Kindergartengruppe** bei einer Regelgruppenstärke von 25 Kindern ab dem Betreuungsjahr 2030/2031. Die Regelgruppenstärke wird bei 21 prognostizierten Zuwächsen dadurch erreicht, dass je Gruppe ein Inklusionskind einberechnet wird, für welches nach Vorgabe des Jugendamtes des Landratsamtes Mühldorf zwei zusätzliche Plätze anzurechnen sind. Unter Einbeziehung der vier, in altersübergreifenden Gruppen mitzubetreuenden Krippenkinder kann bereits zum Betreuungsjahr 2027/2028 der zusätzliche **Platzbedarf nicht mit den bereits beschlossenen Maßnahmen des Kindergartenbaus (Stand: 09.2021) abgedeckt werden.**

Der in der Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2025/2026 ausgewiesene Puffer von 13 Plätzen dient zudem der Absicherung des Risikos, dass sich künftig der Bedarf in Höhe von gegenwärtig 14 Gastkindern mangels Platzangebote der umliegenden Gemeinden wieder nach Waldkraiburg umkehrt.

5.2.3 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten an Kindergartenplätzen

Die Tabelle 2 weist die Anzahl der Schulkinder aus, die im Blick auf den ab dem Jahr 2026 bestehenden Rechtsanspruch auf eine nachmittägliche Hortbetreuung in Anspruch nehmen. Der volle Rechtsanspruch (von der 1. bis zur 4. Klasse) wird im Jahr 2029 wirksam.

Es wird ein Bedarf in Höhe von **einer zusätzlichen Hortgruppe** ab dem Jahr 2030 festgestellt.

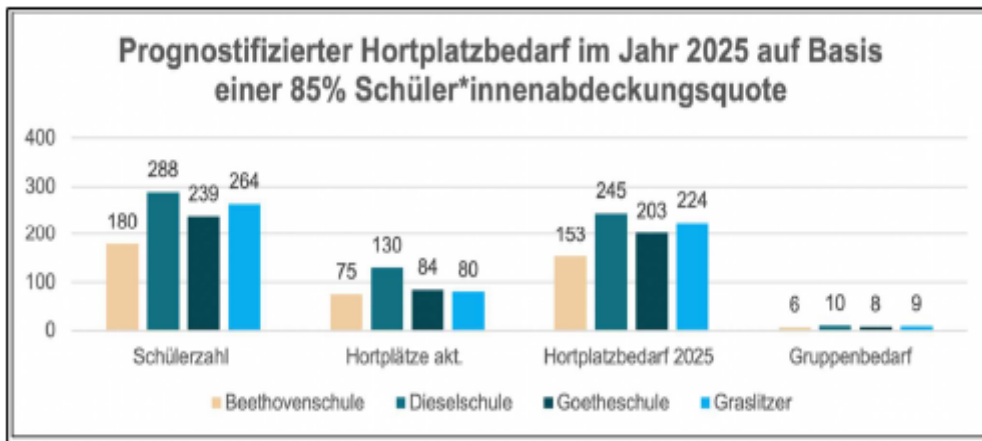


Abb. 2: Prognostizierter Hortplatzbedarf laut Bedarfsplan der Stadt Waldkraiburg 2021

Der Bedarfsplan der Stadt Waldkraiburg dokumentiert nur den derzeitigen Hortplatzbestand und den Hortplatzbedarf bei einem Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich ab dem Hortbetreuungsjahr 2025/2026, ohne Einbeziehung des zusätzlichen Bedarfes aus der Besiedlung von Waldkraiburg West. Es wurden bisher keine Maßnahmen eines Hortplatzausbaus beschlossen, die den künftigen zusätzlichen Bedarf aus Waldkraiburg West einbezieht.

6. Prognose des zusätzlichen Bedarfes an Grundschul- und Mittelschulplätzen

Bei der Berechnung wurde eine 95% Besuchsquote zugrunde gelegt.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Baugebiet Waldkraiburg West															
Grundschüler	4	8	12	17	22	27	28	29	28	28	26	24	22	20	19
Mittelschüler	3	5	8	11	14	17	18	18	19	20	21	21	21	21	20

Tab. 3: Erwartete Zahl der Grundschüler*innen und der Mittelschüler*innen in den Wohnungen des Baugebiets „Waldkraiburg West“ in der Stadt Waldkraiburg 2025 – 2039 (Quelle SAGS)

Durch das Baugebiet ein zusätzlicher Bedarf von etwas mehr als einer Grundschulklasse induziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass **zwei Kombi-Grundschulklassen** (zwei Jahrgangsstufen werden gemeinsam in einer Klasse unterrichtet) gebildet werden.

Zu berücksichtigen ist, dass das **Bayerische Gesetz über das Erziehungs- und Unterrichtswesen (BayEUG) in Art 42 eine Sprengelpflicht beim Besuch öffentlicher Pflichtschulen vorsieht.**

Das neue Baugebiet Waldkraiburg West ist dem Grundschulsprengel der Grundschule Graslitzer und dem Mittelschulsprengel Mittelschule Diesel zuzuordnen (s.

<https://www.waldkraiburg.de/cdn/uploads/sprengelenteilung.pdf>). Hieraus folgt, dass der aus der Besiedlung des dem Baugebietes resultierende Bedarf an Schulinfrastruktur nur in den zugewiesenen Schulsprengeln und nicht durch andere Schulen im Stadtgebiet aufgefangen werden kann.

6.1.1 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten an Grundschulplätzen

Derzeit ist die Grundschule Graslitzer dreizügig aufgestellt. Durch den Zuzug in das Baugebiet ergibt sich ab dem Jahr 2030 ein Ausbaubedarf als vierzügige Grundschule, da in diesem Jahr die Klassenteilungsgrenzen von max. 25 Schüler*innen je Klasse erreicht werden.

6.1.2 Vorhandene/beschlossene Kapazitäten an Mittelschulplätzen

Für die Mittelschulen errechnet sich ein Zuwachs von bis zu 21 Mittelschüler. Entsprechend den gegenüber den Grundschulen niedrigeren Klassendurchschnitten an bayerischen Mittelschulen wird **ein zusätzlicher Bedarf von einer Mittelschulklasse festgestellt.**

Entwicklung der Zahl der Mittelschüler in der Stadt Waldkraiburg nach Mittelschulsprengeln									
MS Diesel	2019	2021	2023	2025	2028	2031	2034	2037	2040
Alle Mittelschüler	354	374	389	401	433	469	495	514	521
Regelklasse	146	156	163	171	187	207	223	234	241
Deutschklasse	24	25	25	26	28	30	31	32	32
Förderklasse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Praxisklasse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M-Schüler	102	107	113	114	121	130	133	140	140
Ganztagsklassen	82	86	87	90	98	102	107	109	109

Quelle: SAGS 2020, Schulbedarfsplanung für die Stadt Waldkraiburg

Tab. 4: Entwicklung der Schüler*innenzahlen laut Schulentwicklungsplan für die Stadt Waldkraiburg 2020

Die aktuellen Anmeldezahlen für das Schuljahr 2021/2022 mit 373 Schüler*innen (Auskunft der Rektorin Frau Huber vom 22.10.2021) bestätigen die Treffsicherheit der vorliegenden Schulbedarfsplanung. Diese Schüler*innen werden derzeit laut Schülerbestandsliste des Schulamtes in 19 Klassen mit einem Klassendurchschnitt von 19,6 Schüler*innen beschult. Die in der Schulbedarfsplanung 2020 prognostizierte Schülerentwicklung wirkt sich bereits im Schuljahr 2031/2032 dahingehend aus, dass bei gleichbleibender Klassenanzahl eine durchschnittliche Schüler*innenzahl pro Klasse von 24,68 erreicht wird. Angesichts einer hohen Migrationsquote in einzelnen Klassen von über 50% und einem hohen Förderbedarf (zwei Deutsch-Klassen) ist mit der o. a. Quote die maximale Klassenauslastung erreicht.

Somit kann der zusätzliche Schüler*innenzufluss aus dem Baugebiet Waldkraiburg West bereits ab dem Schuljahr 2031/2032 nicht mehr mit der vorhandenen Schulinfrastruktur befriedigt werden. **Es bedarf somit des Baus eines neuen Klassenraumes zum Schuljahr 2031/2032.**

7. Schätzung der Folgekosten für zusätzlich benötigte soziale Infrastruktur

7.1 Maßgebliche Berechnungsgrößen und ihre Rechtsgrundlagen

Die Schätzung der sozialen Folgekosten erfolgt auf der Basis bzw. unter Berücksichtigung

- **die aktuellen Raumgrößenprogramme für Betreuungseinrichtungen** in der Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (Zuweisungsrichtlinie – FAZR), Zugriff unter: https://www.gesetze-bayern.de/Content/Resource?path=resources%2fBayVwV295492_BayVV605-F-913-KF-009-Anhang-001.pdf
- **der aktuelle Raumbedarf je Schüler von Grund- und Mittelschulen** in § 2 der Bayerischen Schulbauverordnung (SchulbauV); Zugriff unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BaySchulBauV> in Verbindung mit den Anlagen zum Vollzug der SchulbauV wie Flächenbandbreiten für Grundschulen (Anlage GS) und Mittelschulen (Anlage MS) <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5351944.pdf>, Nr. 9.2 Satz 2 FAZR maximal die Fläche nach Summenraumprogramm.

Die Berechnung des zusätzlichen förderfähigen Flächenbedarfes an Klassenräumen und Nebenflächen wurde mithilfe des durch die Förderstelle der Regierung von Oberbayern zur Verfügung gestellten Bauprogramm-Berechnungstools durchgeführt.

- **Schulbedarfsplanung der Stadt Waldkraiburg** des Beratungsbüros SAGS, Augsburg aus 05.2020
- **Übersichten der Schülerstände und Schülerbewegungen** für die Grundschule Graslitzer und Mittelschule Dieselstraße des Staatlichen Schulamtes Mühldorf mit Stand September 2021
- der **aktuellen Förderquoten** für die Schaffung von Betreuungs- und Schulinfrastruktur
Maßgebend sind hier folgende Rechtsvorschriften:

- **Art. 28 Bayerisches Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG)**, Investitionskostenförderung,

- **Art. 10 und 12 Bayerisches Gesetz über den Finanzausgleich zwischen Staat, Gemeinden und Gemeindeverbänden (Bayerisches Finanzausgleichsgesetz – BayFAG)**, Förderung Hochbaumaßnahmen Schulen und Kindergärten und Investitionspauschalen,

- **Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (Zuweisungsrichtlinie – FAZR)**

Die Förderung richtet sich nach den förderfähigen Raumgrößen (Anlage 2 der Richtlinie zur ZAVR) für die aktuell im Jahr 2021 5.010,00 € pro qm² förderfähige Fläche für Kinderkrippen-, Kindergärten- und Hortbauten und 4.833,00 € pro qm² förderfähige Fläche für Schulbauten bewilligt werden. Zugriff unter:

https://www.stmfh.bayern.de/kommunaler_finanzausgleich/hochbauten/kostenrichtwerte2021.pdf.

Bei der Bemessung der staatlichen Zuwendungen nach Art. 12 BayFAG sind neben den zuwendungsfähigen Kosten auch die finanzielle Lage des Zuwendungsempfängers, die Bedeutung der Baumaßnahme, ein über das Hoheitsgebiet des Bauträgers hinausgehendes Einzugsgebiet und die Höhe der verfügbaren Haushaltsmittel zu berücksichtigen. Laut Auskunft der Förderstelle der Regierung von Oberbayern wurde der Stadt Waldkraiburg für die letzte geförderte Maßnahme im **Jahr 2021 einen Fördersatz in Höhe von 51,14%** zugebilligt. Dieser wird in der Folgekostenberechnung zugrunde gelegt.

- **§ 2 Bayerische Schulbauverordnung**, die eine Mindestgröße pro Schulkind mit 2 qm² Grundfläche und 6 qm² Luftraum festlegt. Präzisiert werden die Flächengrößen in tabellarische Übersichten (Flächenbandbreiten) für Grundschule (Anlage GS) und Mittelschulen (MS).

Die folgenden Berechnungen für die Schulinfrastruktur wurden mit dem Bauprogramm-Berechnungstool der Schulbau-Förderstelle der Regierung von Oberbayern zur Verfügung gestellten durchgeführt. Hierzu wurde dem gegenwärtigen Flächenbestand der neue erforderliche Flächenbestand gegenübergestellt. Die ermittelte Differenz stellt den Mindestflächenbedarf dar, der von der Regierung von Oberbayern gefördert werden kann. Dieser Mindestbedarf stellt in der Regel nicht die Obergrenze dar, da im Einzelfall der vom Staatlichen Schulamt befürwortete Flächenbedarf individuell nach oben abweichen kann. Diesem Umstand trägt die Regierung von Oberbayern dadurch Rechnung, indem sie maximale förderfähige Flächengrößen ausweist, die 15% über den Basisgrößen liegen.

Um die Investoren nicht ungebührlich zu belasten und eine transparente einheitliche Plangröße zu haben, wird im Folgenden nur mit den Mindestgrößen gerechnet.

7.2 Kostenschätzung für die zusätzlich benötigte Krippeninfrastruktur

In der Anlage Ziffer 1 der Zuweisungsrichtlinie – FAZR wird für eine Gruppengröße von 6 bis 17 Plätzen ein Mindestraumbedarf von 150 m² festgelegt.

Die Umlagekosten errechnen sich wie folgt

Kostenberechnung Krippenplatzbedarf im Umfang von 6 Plätzen	Summe in €
Zusätzlicher Mindestraumbedarf (150 m ²) * Kostenrichtwert 5.010 €/m ²	751.500,00
Förderung 51,14% der förderfähigen Baukosten in €	384.317,10
Nicht förderfähige Baukosten in €	367.182,90
Anteilige umlegbare Kosten (Kostenanteil 6/17) für die Abdeckung des zusätzlichen Kinderkrippenplatzbedarfes in €	129.593,96
Anteil der Stadt Waldkraiburg in €	237.588,94

7.3 Kostenschätzung für die zusätzlich benötigte Kindergarteninfrastruktur

In der Anlage Ziffer 1 der Zuweisungsrichtlinie – FAZR wird für eine Gruppengröße von 15 bis 29 Plätzen ein Mindestraumbedarf von 144 m² festgelegt.

Die Umlagekosten errechnen sich wie folgt

Kostenberechnung Kindergartenplatzbedarf im Umfang von 23 Plätzen	Summe in €
Zusätzlicher Mindestraumbedarf (144 m ²) * Kostenrichtwert 5.010 €/m ²	721.440,00
Förderung 51,14% der förderfähigen Baukosten in €	368.944,42
Nicht förderfähige Baukosten in €	352.495,58
Anteilige umlegbare Kosten (Kostenanteil 23/29) für die Abdeckung des zusätzlichen Kinderkrippenplatzbedarfes in €	279.565,46
Anteil der Stadt Waldkraiburg in €	70.930,12

7.4 Kostenschätzung für die zusätzlich benötigte Hortinfrastruktur

In der Anlage Ziffer 1 der Zuweisungsrichtlinie – FAZR wird für eine Gruppengröße von 15 bis 29 Plätzen ein Mindestraumbedarf von 165 m² festgelegt.

Kostenberechnung Hortplatzbedarf im Umfang von 21 Plätzen	Summe in €
Zusätzlicher Mindestraumbedarf im Umfang von 165 m ² * Kostenrichtwert 5.010 €/m ²	826.650,00
abzüglich 60% Mitnutzungsanteilen von Grundschulflächen in €	413.325,00
Förderfähige Baukosten in €	330.660,00
Förderung 51,14% der förderfähigen Baukosten in €	166.099,52
Nicht förderfähige Baukosten in €	161.560,48
Anteilige umlegbare Kosten (Kostenanteil 21/29) für die Abdeckung des zusätzlichen Kinderkrippenplatzbedarfes in €	116.992,07
Anteil der Stadt Waldkraiburg in €	44.568,41

3.2.4 Schätzung der Folgekosten für zusätzlich benötigte Grundschulinfrastruktur

Für die gegenwärtig in der Grundschule Graslitzer vorhandenen 12 Klassenräume samt Funktionsflächen errechnet sich ein Basisflächenbedarf von 1.740 m².

Die Berechnung beruht auf der Grundannahme, dass der Bestand um vier zusätzliche Klassen erweitert wird. Mit Ausweitung auf 16 Klassen erhöht sich der Mindestflächenbedarf auf 2.227 m² was einen Zuwachs von 487 m² entspricht.

Kostenberechnung Grundschule Graslitzer	Summe in €
Zusätzlicher Mindestraumbedarf im Umfang von 487 m ² * Kostenrichtwert 4.833 €/m ²	2.353.671,00
Förderung 51,14% der förderfähigen Baukosten in €	1.203.667,35
Nicht förderfähige Baukosten in €	1.150.003,65
Anteilige Umlage bei einer Klassenstärke von 28 Kinder je Klasse*4 Klassen/29 Schulkinder	297.768,80
Anteil der Stadt Waldkraiburg	852.234,85

3.2.5 Schätzung der Folgekosten für zusätzlich benötigte Mittelschulinfrastruktur

Für die gegenwärtig in der Mittelschule Diesel vorhandenen 19 Klassenräume samt Funktionsflächen errechnet sich ein Basisflächenbedarf von 3.481 m². Mit Ausweitung auf 20 Klassen erhöht sich der Mindestflächenbedarf auf 3.627 m² was einen Zuwachs von 146 m² entspricht.

Kostenberechnung: Mittelschule Diesel	Summe in €
Mindestraumbedarf in Höhe von 146 m ² * Kostenrichtwert 4.833 €/m ²	705.618,00
Förderung 51,14% der förderfähigen Baukosten in €	360.853,05
Nicht förderfähige Baukosten in €	344.764,95
Anteilige Umlage bei einer Klassenstärke von 25 Klasse* 21/25 Schulkinder	289.602,56
Anteil der Stadt Waldkraiburg	55.162,39

3.3 Umlagefähige Gesamtkosten

Die anteilige Umlageberechnung nach zusätzlichem Platzbedarf zur Gruppen-/Klassensollstärke berücksichtigt den Umstand, dass die zu schaffende soziale Infrastruktur in der Regel nicht teilbar ist und damit durch Zuzüge außerhalb des Baugebietes genutzt werden können. Diese Anteile einer Überkompensation können den Investoren nicht als Folgekosten zugerechnet werden (s. Difu, 2012, S. 8).

Die Gesamtkosten werden auf die Wohnfläche umgelegt, die nach Geschossfläche ermittelt wird. Dieses Vorgehen entspricht dem Urteil des OVG Lüneburg vom 19.05.2011 wonach „ein rechtmäßiges Gesamtkonzept zur Folgekostenberechnung [...] die Festlegung der zu entwickelnden Wohnbauflächen erfordert“. (zit. -1LC 86/09-, Juris Rn. 73.). Bunzel (2012, S. 15) empfiehlt in der „Regel eine Verteilung nach dem zulässigen Maß der Nutzung, das heißt vor allem nach der Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO.“

Die Gesamtgeschoßfläche beträgt 17.360 m². Pro Quadratmeter Geschossfläche errechnet sich aus den umlagefähigen Gesamtkosten in Höhe 1.113.522,86 € ein sozialer Folgekostenbeitrag in Höhe von 64,14 €.

Damit bewegt sich der Umlagebetrag unterhalb der aktuellen Folgekostenbeträge der Stadt Dachau mit 78,73 € und München 66,47 €. Erkundigungen in beiden Städten ergaben, dass die Folgekostenbeträge aufgrund der aktuellen Baukostensteigerungen neu berechnet werden, da die Förderpauschalen der Bayerischen Staatsregierung nehmen die aktuellen Baupreissteigerungen nicht berücksichtigen.

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes weist für den Zeitraum 09.2020 bis 09.2021 für Wohn- und Funktionsgebäude eine Preissteigerung von 12,6% aus Zugriff unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/inhalt.html>.

Unter Abzug der im Vergleichszeitraum aufgehobenen Mehrwertsteuersenkung werden ein Baupreisaufschlag von 9,1% auf die umlagefähigen Gesamtkosten als angemessen erachtet.

Hieraus errechnet sich ein aufgezinster Umlagebetrag in Höhe von 1.214.853,44 €. Pro Quadratmeter Geschossfläche und ein sozialer Folgekostenbetrag in Höhe von 69,98 € je m² Geschossfläche

gez. Schelp

Anlage: Kurzgutachten des Beratungsbüros SAGS, Augsburg vom 20.10.2021