



24. Juli 2026

Erhebung sozialer Folgekosten durch die Stadt Waldkraiburg

Die Stadt Waldkraiburg hat im November 2023 beschlossen, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu Vorhaben, in denen über das Maß der bereits genehmigten Nutzung Baurecht entsteht, mit den Grundstückseigentümern auf Basis des § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem diese sich gegenüber der Stadt Waldkraiburg zur Übernahme von Kosten verpflichten, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen.

In der Regel betrifft dies größere Wohnbauvorhaben (ab ca. 30 Wohneinheiten), die mittels Bauleitplanverfahren in zeitlichem Zusammenhang verwirklicht werden und einen wesentlichen Einfluss auf die soziale Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen) der Stadt Waldkraiburg haben.

Die sozialen Folgekosten, die durch das Baugebiet ausgelöst werden, werden nach der max. zulässigen Geschossfläche auf die Baugrundstücke verteilt. Die Geschossflächenzahl der bestehenden bzw. rückgebauten Bebauung wird von der berechneten Gesamtgeschossfläche abgezogen.

Die Folgekosten betragen 45,13 €/m² Geschossfläche (Stand 09/2022).

Diese Kosten werden jährlich, gemäß dem Index des statistischen Bundesamts, angepasst.

Sozialer Wohnungsbau oder öffentlich gefördertes Wohnen zielt darauf ab, Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen für jene Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen nicht ausreicht, um am freien Markt adäquate Wohnmöglichkeiten zu finden. Bei derartigen Bauten werden keine Kosten erhoben.

Beispielhaft können im städtebaulichen Vertrag folgende Punkte, basierend auf der Folgekostenberechnung 10.2021, vereinbart werden:

–Die Stadt Waldkraiburg erhält eine entgeltliche Mehrzuteilung von 30 % der Einwurfsfläche.

Diese Mehrzuteilung wird mit einem Preis vergütet.

Die Stadt trägt für diese zusätzlichen Grundstücke insbesondere auch die sozialen Folgekosten, Erschließungskosten, Kosten der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Diese zusätzlichen zugeteilten Grundstücke werden von der Stadt Waldkraiburg grundsätzlich auch nach den sozialen Vergabekriterien vergeben.

–Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden durch die Stadt Waldkraiburg durchgeführt und sind durch den Erschließungsträger pauschal mit einmalig zu vergüten.

–Die Herstellung und Pflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf eigene Rechnung durch den Erschließungsträger.



- Die Grundstücke sind innerhalb von 5 Jahren nach Baufeldfreigabe zu bebauen. Sollte dies nicht erfolgen, hat die Stadt ein Ankaufsrecht.
 - Die Erschließung soll durch einen Erschließungsträger erfolgen. Dieser schließt Kostenerstattungsverträge mit allen Beteiligten.
- Falls das nicht möglich ist, erfolgt die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.
- Die anfallenden sozialen Folgekosten sind in einer Gesamtsumme mit dem Satzungsbeschluss an die Stadt Waldkraiburg zu überweisen.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für folgenden Projekttypen:

- Senioren- und Pflegeheime
- Wohnheime für Studenten und Auszubildende
- Wohnheime und Wohnunterkünfte, insbesondere für obdachlose oder alleinstehende Personen sowie für Flüchtlinge

Diese Grundsatzentscheidung gilt als Grundsatzbeschluss für nachfolgende Bauleitverfahren.