

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr.:</b> <b>05/5100-9113/2018</b>
-------------------------	---



<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Beschluss)	26.07.2018	Ö

<p><i>Betreff</i></p> <p>Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Weitergabe der Lasten für die soziale Infrastruktur, insbesondere der Kindertagesbetreuung, bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen an planungsbegünstigte Vorhabenträger/Investoren</p>
---

<p><i>Sachbearbeitende Dienststelle</i> FB Jugend und Familie</p>	<p><i>Datum</i> 11.07.2018</p>
<p><i>Beteiligte Dienststelle/n und Vorprüfung Rechnungsprüfungsamt</i>          FB Immobilienmanagement          FB Umwelt- und Klimaschutz          FA Bauleitplanung          FB Baurecht/Bauaufsicht          FA Stadtumbau und Stadtentwicklung          FB Soziales          FA Beiträge, Wohnungsbauförderung, Umlegungsstelle</p>	
<p><i>Oberbürgermeister, Referats- bzw. Werkleitung</i>          rechtsk. berufsm. Stadträtin Dr. Hülya Düber</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Sicherstellung der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und mindestens 5 Wohneinheiten umfassen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung), soll der ursächliche aus der Wohngebietsentwicklung entstehende Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen durch planungsbegünstigte private oder gewerbliche Vorhabenträger/ Investoren getragen werden. Dies gilt nicht für Baugebiete,
  - a) für deren Realisierung ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB notwendig wird,
  - b) deren Grundstücke bereits im städtischen Eigentum sind oder
  - c) deren Erschließung durch einen von der Stadt Würzburg beauftragten Erschließungsträger durchgeführt wird.
  
2. Die Berechnung des angemessenen Bedarfs wird von der Fachabteilung Kindertagesbetreuung im Fachbereich Jugend und Familie Stadt Würzburg erstellt. In der beigefügten Begründung sind die Parameter hinterlegt.
  
3. Es gibt folgende Möglichkeiten für den planungsbegünstigten Vorhabenträger / Investor die Lasten zu tragen:

- Erstellung und Betrieb einer entsprechend großen Kindertagesstätte in dem zu überplanenden Gebiet auf einem Grundstück und auf Kosten des Vorhabenträgers/ Investors  
oder
- Abtretung eines entsprechend großen Grundstücks in dem zu überplanenden Gebiet an die Stadt Würzburg unter Anrechnung des Grundstückswertes auf den Kostenbeitrag nach Nr. 4.  
oder
- Leistung eines Kostenbeitrags pro Wohneinheit nach Nr. 4.

4. Der Kostenbeitrag pro Wohneinheit beträgt 2.600,- €. Er wird durch die in der Begründung genannten Parameter und Formeln berechnet. Die Parameter werden an die aktuelle demographische und gesetzliche Entwicklung angepasst.

5. Die Absicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

Begründung:

Durch die steigende Nachfrage im Bereich der Kinderbetreuung und die in den letzten 5 Jahren steigenden Geburtenzahlen ist der aktuelle Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht mehr zu decken.

Für die ausreichende Ausstattung für das Stadtgebiet ist es erforderlich, umgehend zu investieren. Aktuelle Wartelisten im U3 Bereich von ca. 394 Kindern und im Ü3 Bereich von ca. 264 Kindern (Stand 31.12.2017) zeigen die Dringlichkeit.

Für die Daseinsvorsorge im Bereich der Kindertagesstätten reichen die städtischen Mittel nicht mehr aus, insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsdrucks und den damit einhergehenden neuen Wohngebietsentwicklungen.

Für städtebauliche Maßnahmen von Privaten, aus denen der Gemeinde Kosten entstehen, besteht die Möglichkeit gem. § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) die Lasten, die aus der Folge dieses Vorhabens entstehen, an den Vorhabenträger/ Investor weiterzugeben. Die Lasten müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Hierzu muss der Bedarf ermittelt werden und die sachliche und zeitliche Nähe zum Vorhaben gegeben sein. Bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ist es auch zur Erfüllung des gesetzlichen Anspruchs auf Kinderbetreuung im Alter von 1 - 6 Jahren dringend angezeigt, die Investoren mit an den Kosten der Daseinsvorsorge-Kindertagesbetreuung zu beteiligen.

Der Grundsatzbeschluss zielt auf Projekte ab, in denen neue Wohnbauflächen über neues Baurecht (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren eines Bebauungsplans) geschaffen werden und konkrete Entwicklungsabsichten eines oder mehrerer Vorhabenträger/ Investoren bestehen. Ausgenommen sind deshalb Baugebiete, für deren Realisierung ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB notwendig wird und daher der (freiwillige) Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit der Vielzahl der betroffenen Grundstückseigentümer nicht möglich ist sowie für Baugebiete, deren Grundstücke bereits im städtischen Eigentum sind oder durch die Stadt Würzburg erworben werden und die Kosten damit im Rahmen des Kaufpreises oder einer Erschließungsträgerschaft weitergegeben werden können. In diesen Fällen wird der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen durch die Stadt Würzburg sichergestellt.

Folgende Parameter und Formeln liegen der Berechnung des Kostenbeitrags zu Grunde:

- a) der Anteil der 0-5 Jährigen (Stichtag 31.12.2017) an der Gesamtbevölkerung in Würzburg beträgt 5,1 %.
- b) die durchschnittliche Personenzahl in einer Geschosswohnung wird momentan mit 2,0 angenommen
- c) der Kostenrichtwert für den Bau einer Kindertagesstätte beträgt momentan nach der FAG-Förderung 4.455,- € pro qm, daraus ergibt sich ein Durchschnitt pro Kinderbetreuungsplatz von 25.600,- €.
- d) Berechnungsformel: Wohneinheiten \* Haushaltsgröße nach b) \* prozentualer Anteil Kinder nach a) \* förderfähige Kosten pro Platz nach c) = Abgabe nach Nr. 4
- e) Der errechnete Wert pro Einheit ist auf volle 100,- € abzurunden.
- f) Ausnahmen können für die Erstellung von Gebäuden gewährt werden, durch die nachweislich kein Kinderbetreuungsbedarf entsteht, wie zum Beispiel Studentenwohnheime oder Seniorenwohnheime.

Der prozentuale Anteil der Kinder von 0 bis 5 Jahren nach a) wird vom Fachbereich Jugend und Familie anhand der Zahlen aus dem vorangegangenen Jahr für jede Berechnung ermittelt. Für die beispielhafte erstmalige Festlegung des Kostenbeitrags pro Wohneinheit nach Nr.4 dieses Grundsatzbeschlusses wurden die Zahlen aus dem Einwohnermeldeamtsverfahren OK.EWO berechnet (OK.EWO: 6.621 Kinder 0 bis 5 Jahre bei 129.240 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2017).

Der Kostenrichtwert nach c) entspricht dem Wert der förderfähigen Kosten nach dem FAG.

Der Betrieb der Kindertagesstätte kann auch durch einen geeigneten Träger sichergestellt werden. Der Betrieb der Kindertagesstätte ist regelmäßig auf 25 Jahre zu gewährleisten.

Die Regelungen des FAG bezüglich der Investitionskostenförderung für Kindertagesstätten bleiben unberührt.

Die Lastentragung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser muss zum Auslegungsbeschluss vollständig im Einvernehmen mit der Stadt Würzburg ausgehandelt und seitens des Vorhabenträgers/ Investors unterzeichnet vorliegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

(Bei **Nein** entfallen alle weiteren Punkte)

Ja  Nein

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:

Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:

Nein  Ja