

Gemeinde Mühlenbecker Land



Beschlussvorlage

Antragsteller: Bürgermeister
Zuständigkeit: Amt 2 / Bauamt

Vorlage Nr.: V/0321/26
Beschluss Nr.:

eingereicht am: 06.05.2026

HAL:

BAL:

KÄML:

BÜAL:

DAL:

.....
Bürgermeister

Beratungsfolge		Sitzungs- datum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschluss- empfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
4	Gemeindevertretung	29.06.2026	☒	☐	28						
3	Hauptausschuss	16.06.2026	☒	☐	9						☐
1	Infrastrukturausschuss	02.06.2026	☒	☐	8						☐
2	Bau und Umweltausschuss	01.06.2026	☒	☐	8						☐

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt das Aussetzen der bisher durch die Verwaltung geforderten Investitionsfolgekosten im Rahmen der städtebaulichen Verträge bis zum 01.01.2030.

Begründung:

Sh. Rückseite

Anlagen:

Anlage 1: Beispiel Anlage Investitionsfolgekostenvertrag

Anlage 2: Neuberechnung Investitionsfolgekosten am Beispiel Erweiterung Raupe Nimmersatt

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	☒	Nein	☐
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto:			
Auftrags-Nr.:				
GBH Sachbearbeiter/in			Fachbereichsleiterin Kämmerei	

Begründung:

Bei der Ermittlung der Investitionsfolgekosten wird davon ausgegangen, dass zwischen Vorhaben und den zu finanzierenden Maßnahmen im Krippe-, Kita-, Schul-, und Hortbereich ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang besteht (Grundsatz der unmittelbaren Kausalität).

Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Kostenvereinbarung den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgebotes zu genügen hat.

Für die Erweiterung bzw. Neueinrichtung eines Krippe-, Kita-, Schul-, oder Hortplatzes wird derzeit davon ausgegangen, dass dafür der Gemeinde Kosten in Höhe von 21.250,00 € entstehen würden. (sh. Anlage 1). Ausgehend von den derzeit noch nicht endabgerechneten Neuerrichtungen der Kita Raupe Nimmersatt (Krippe und Multifunktionsgebäude) würden die Kosten für einen neu zu errichten Krippe/Kitaplatz je Kind hier bei ca. 102.500€ liegen. Nach überschlägiger Ermittlung würden sich zukünftig daher, orientiert an Anlage 1, Kosten von rund 34.440€ je Wohneinheit ergeben, was eine Steigerung von fast 400% gegenüber den bisherigen Kosten von rund 7.125,00€ je Wohneinheit ergeben würde. Hauptgrund sind überwiegend gestiegene Kosten im Bereich der Kostengruppe 300 (Baukonstruktion), Materialkosten sowie Lohnkosten in letzten Jahren.

Die 34.440,00€ je Wohneinheit resultieren aus den Herstellungskosten zum Bauantrag aus dem Jahr 2022 für die Kita Raupe Nimmersatt und entstammen den Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen). In den Folgejahren erhöhte sich die Summe für die Kostengruppe 300 jedoch noch einmal im Vergleich zum damaligen Bauantrag. Eine konkrete und abschließende Berechnung kann erst nach Endabrechnung der Kita Raupe Nimmersatt erfolgen, wird sich preistechnisch nach Einschätzung der Verwaltung jedoch deutlich über den bisherigen 21.250,00€ je Kind orientieren.

Die derzeitigen Kitaplatzzahlen der Verwaltung ergeben aktuell 184 verfügbare Kitaplätzte im Mühlenbecker Land, was ein Erfordernis für Investitionsfolgekosten aus Verwaltungssicht derzeit nicht notwendig erscheinen lässt. Gleichzeitig steigen die Baukosten für Wohngebäude. Die Umlage der sich ergebenden Kosten aus den städtebaulichen Verträgen sowie Baukosten erfolgt in der Regel auf die späteren Mieter oder Eigentümer der Grundstücke und Wohnungen. Zudem spielt auch der Aspekt der Attraktivität gegenüber Investoren eine gewisse Rolle, da diese beispielsweise in den Nachbargemeinden Hohen Neuendorf und Glienicke/Nordbahn derzeit keine Investitionsfolgekosten erbringen müssen. Für Investoren stellt sich daher schon von vornherein die Überlegung im Gemeindegebiet Projekte anzustoßen, wenn Sie neben den Baukosten und Entwicklungskosten/Planungskosten auch Investitionsfolgekosten an die Gemeinde leisten müssen.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten, daraus resultierend hohen Folgemieten, um die Attraktivität gegenüber Investoren zu wahren und den derzeitigen Kapazitäten bei den Kitaplätzen befürwortet die Verwaltung daher ein Aussetzen der Investitionsfolgekosten bis zum 01.01.2030.

Anlage 2:

Herstellungskosten gemäß Bauantrag Stand 2022 für die Kita Raupe Nimmersatt:

KG 300 = ca. 1.970.000,00€

KG 400 = ca. 690.000€

Erneute Kostenberechnung der KG 300 für die Kita Raupe Nimmersatt:

KG 300 = ca. 3.000.000,00€

KG 400 = ca. 690.000€

Kosten KG 300 + 400 = ca. 3.690.000€ für Neuschaffung von 36 Krippen/Kitaplätzen sowie Aufrechterhaltung des bisherigen Betriebs durch Errichtung des Multifunktionsgebäude

Baukosten ca. 3.690.000€ / 36 Krippen/Kitaplätzte = 102.500€ je neuem Platz

Ausgehend Anlage 1 ist der Anteil an 0- bis 12-Jährigen je Haushalt bei 2,4 Personen je Haushalt bei 14%, was 0,336 Kindern je Wohneinheit entspricht. Ausgehend von 102.500€ je

Kitaplatz müssten künftig ca. 34.440€ je Wohneinheit im Rahmen der Investitionsfolgekostenverträge herangezogen werden.

Entwurf (Stand 10.05.2023)

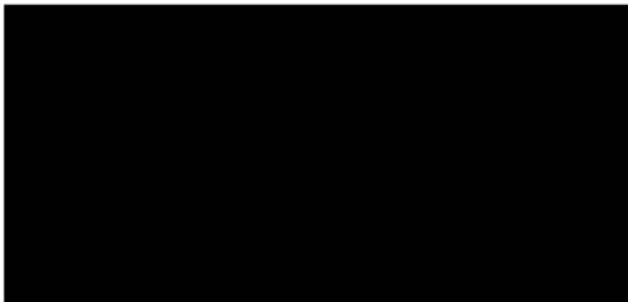
Städtebaulicher Vertrag (Investitionsfolgekosten)

zwischen

der Gemeinde Mühlenbecker Land,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Filippo Smaldino,
Liebenwalder Str. 1, 16567 Mühlenbecker Land

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und der



- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt

-

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Derzeit führt die Gemeinde ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans GML  durch. Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für brachliegende Flächen in unmittelbarer Nähe des . Planungsziel ist die Schaffung verschiedener Wohnformen - allgemeines Wohnen. Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde, die erforderlich sind, um die entsprechende Baugenehmigungsfähigkeit zu erreichen und die Umsetzung des vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhabens sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1

Die Baumaßnahme verursacht der Gemeinde erhebliche Aufwendungen für sogenannte Folgekosten (Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Friedhofserweiterung usw.), die nicht durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden können. Die Höhe dieser Aufwendungen wurde von der Gemeinde in einer Berechnung zusammengestellt und je Wohnung festgestellt. Diese Berechnung wird diesem Vertrag als Anlage Nr. 1 beigelegt.

§ 2

Auf Grund der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde müsste die Gemeindevertretung das Vorhaben ablehnen, weil die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs nicht ausreichen und die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Folgekosten für die Erweiterung oder den Neubau dieser öffentlichen Einrichtungen aus ordentlichen Haushaltsmitteln aufzubringen.

§ 3

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, zur Finanzierung der in der Anlage Nr. 1 aufgeführten Anlagen einen Betrag in Höhe von **7.125,00€/je Wohneinheit** an die Gemeinde zu zahlen. Der Betrag in Höhe von **242.250,00€** wird insgesamt bei Vorliegen der ersten Baugenehmigung fällig. Mit Zahlung dieses Gesamtbetrages durch den Vorhabenträger sind alle diesbezüglichen Abgaben erledigt und werden bei der späteren Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern keine Abgaben für diese Folgekosten fällig.

(2) Die Übertragung der Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers an Dritte ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, unabhängig davon, ob es sich um natürliche oder juristische Personen handelt. Dieser wird durch die Gemeinde bereits jetzt nicht zugestimmt.

§ 4

Dieser Vertrag wird mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML [REDACTED]
[REDACTED] wirksam.

§ 5

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll das die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt. Im Fall einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- (3) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind bei Veräußerung des Vorhabengrundstücks an den neuen Eigentümer/Vorhabenträger weiterzugeben.

Berlin, den *(Datum)*

für den Vorhabenträger:



Mühlenbeck, den *(Datum)*

für die Gemeinde Mühlenbecker Land:

Filippo Smaldino

Bürgermeister

Hanns-Werner Labitzky

1.stellvertretender Bürgermeister

Anlage zum Städtebaulichen Vertrag (Investitionsfolgekosten)

Ermittlung der Investitionsfolgekosten für das Vorhaben Bebauungsplan GML

Bei der Ermittlung der Folgekosten wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Vorhaben und den zu finanzierenden Maßnahmen im Kita- und Hortbereich ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang besteht (Grundsatz der unmittelbaren Kausalität). Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Kostenvereinbarung den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgebotes zu genügen hat.

Entsprechend eines vorliegenden Baukonzeptes gemäß beiliegendem Plan wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben B-Plan GML Realisierung von 34 Wohneinheiten (familiengerechtes Wohnen) zum Ziel hat.

Einfamilienhäuser

34 Wohneinheiten

2,4 Personen je Wohneinheit ergeben $(34 \times 2,4) = 81,6$ Personen gesamt

davon 14% als Anteil der 0 -12-jährigen Kinder Anzahl = 11,4

Kostenansatz je Kind 21.250,00 € $\times 11,4 = 242.250,00$ €

Je Wohneinheit entfallen Kosten von $= 242.250,00 \text{ €} / 34 = \underline{\underline{7.125,00 \text{ €}}}$

An die Gemeinde sind folgende Gesamtbeträge nach Baubeginn der Gebäude zu entrichten:

Je Wohneinheit 7.125,00 €

insgesamt für 34 Wohneinheiten = 242.250,00 €

Für die Erweiterung bzw. Neueinrichtung eines Kita-, Schul-oder Hortplatzes wird derzeit davon ausgegangen, dass dafür der Gemeinde Kosten in Höhe von 21.250,00 € entstehen würden.

Insgesamt ergibt sich für 34 Wohneinheiten einen Folgekostenzuschuss von **242.250,00 €**, der an die Gemeinde zu zahlen ist.