

# Infrastrukturkostenkonzept der Stadt Nieder-Olm

---

Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten für Kindertagesstätten (Krippen- und Kindergartenplätze) im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgelastenverträgen) und Durchführungsverträgen nach §§ 11, 12 BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1. <i>Anlass der Konzepterstellung</i> .....	2
1.2. <i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i> .....	2
1.3. <i>Vorgaben der Rechtsprechung an dieses Infrastrukturkostenkonzept</i> .....	5
<b>2. Anwendungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Bevölkerungsentwicklung und -prognose</b> .....	<b>6</b>
3.1. <i>Bevölkerungsentwicklung</i> .....	6
3.2. <i>Bevölkerungsprognose</i> .....	8
<b>4. Wohnbauflächenpotentiale</b> .....	<b>9</b>
4.1. <i>Wohnungsmarktbilanz</i> .....	9
4.2. <i>Wohnbauflächenpotentiale</i> .....	10
<b>5. Berechnungsmodus des Bedarfsschlüssels</b> .....	<b>12</b>
5.1. <i>Schlüssel für die Bedarfsschätzung</i> .....	12
5.1.1. <i>Berechnung Einwohner (EW) / Wohneinheit (WE)</i> .....	12
5.1.2. <i>Berechnungsschlüssel</i> .....	12
5.2. <i>Anwendung der Bedarfsschlüssels</i> .....	13
<b>6. Betreuungsangebote und -bedarfe</b> .....	<b>14</b>
6.1. <i>Allgemeines</i> .....	14
6.2. <i>Altersgruppe 1 und 2 Jahre (U2-Kinder)</i> .....	15
6.3. <i>Altersgruppe 2 Jahre bis Schuleintritt (Ü2-Kinder)</i> .....	16
6.4. <i>Städtische Kindertagesstätte „Weinbergwichtel“</i> .....	16
6.5. <i>Betrachtung der städtischen Einrichtungen</i> .....	16
<b>7. Kosten für Folgeeinrichtungen</b> .....	<b>17</b>
7.1. <i>Ermittlung der aktuellen Herstellungskosten</i> .....	17
7.2. <i>Berücksichtigung von Zuschüssen Dritter</i> .....	17
7.3. <i>Folgekosten in Folgelasten- und Durchführungsverträgen</i> .....	18
7.4. <i>Beispielrechnung für den Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“</i> .....	19
<b>8. Änderungsvorbehalt</b> .....	<b>20</b>
<b>9. Öffentliche Bekanntmachung</b> .....	<b>20</b>

## 1. Einleitung

### 1.1. Anlass der Konzepterstellung

Die Stadt Nieder-Olm (folgend: Stadt) hat in Zusammenarbeit mit einem Investor den Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, um die dort derzeit brachliegenden Flächen im Innenbereich zeitnah einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Ziel ist die planerische Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, um im Plangebiet Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Folge dieser aktuellen Bauleitplanung wird in einem überschaubaren Zeitraum ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Einrichtungen in Form von Kindertagesstätten in städtischer Trägerschaft sein. Die der Stadt insoweit entstehenden Folgekosten soll der Investor – zumindest anteilig – auf Grundlage eines noch abzuschließenden Folgekostenvertrags im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB tragen.

Da die Stadt eine entsprechende vertragliche Folgekostenbeteiligung Dritter für die Zukunft auch im Rahmen der weiteren Aufstellung von Bebauungsplänen (oder anderen städtebaulichen Satzungen) beabsichtigt, hat sie das Bebauungsverfahren „Altes RWZ-Gelände“ zum Anlass genommen, dieses Infrastrukturkostenkonzept zu erstellen. Nachdem es vom Stadtrat beschlossen worden ist, soll es Grundlage für den Abschluss von weiteren Folgekostenverträgen gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB bzw. – im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – von Durchführungsverträgen nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Zukunft sein.

### 1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Dieses Infrastrukturkostenkonzept bildet – erstmals im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“ – die Grundlage für die Übertragung der auf Seiten der Stadt anfallenden Infrastrukturfolgekosten auf Dritte, insbesondere Investoren und Vorhabenträger, durch Abschluss städtebaulicher (Folgekosten-)Verträge nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB oder in Durchführungsverträgen gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB. Ohne entsprechende Kostenbeteiligungen können die vorgenannte Bauleitplanung und andere zukünftige Planvorhaben nicht mehr realistisch umgesetzt werden.

Beim Abschluss solcher öffentlich-rechtlicher Verträge sind die folgenden gesetzlichen Voraussetzungen zu beachten:

- Das Kausalitätsprinzip: Nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen (Folgekosten-)Vertrags die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die Gegenleistung des Vertragspartners einer Behörde muss zudem gemäß § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 56 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 VwVfG im sachlichen Zusammenhang mit der Leistung der vertraglichen Behörde stehen.

- Das Angemessenheitsgebot: Die (in einem städtebaulichen Vertrag) vereinbarten Leistungen müssen gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Diese Anforderung gilt nach der allgemeinen Regelung in § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 56 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 VwVfG über das Städtebaurecht hinaus für alle subordinationsrechtlichen Verwaltungsverträge im Sinne von § 54 S. 2 VwVfG.
- Das Koppelungsverbot: Nach § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner der Gemeinde zu erbringenden Leistung in einem städtebaulichen Vertrag unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.
- Das Schriftformerfordernis: Ein städtebaulicher Vertrag bedarf gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine andere Form vorgeschrieben ist. Ein entsprechendes Schriftformerfordernis gilt zudem für alle öffentlich-rechtlichen Verträge nach § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 57 VwVfG. Danach ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag schriftlich zu schließen, soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine andere Form vorgeschrieben ist.

Die (vertragliche) Beteiligung von planungsbegünstigten Dritten, insbesondere Investoren und Vorhabenträgern, an den Kosten, die als Folge der Ausweisung neuer Wohngebiete durch die Stadt entstehen, ist dem Grunde nach gerechtfertigt. Denn mit solchen Planungen ist regelmäßig ein erheblicher Wertzuwachs aufgrund der neu entstehenden Baurechte verbunden.

An das Kausalitätsprinzip (vgl. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 56 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 VwVfG) stellt die Rechtsprechung – insbesondere die Judikatur des Bundesverwaltungsgerichts – erhöhte Anforderungen, soweit eine Gemeinde ihrem Vertragspartner Folgekosten auferlegen will. Diese Kriterien stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Städtebauliche Maßnahmen sind dann als Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebauten Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von einer derartigen Überplanung absehen durfte (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07, NVwZ 2009, 1109, 1112 Rn. 30; BVerwG, Urt. v. 24.03.2011 – 4 C 11.10, NVwZ 2011, 1132, 1133 Rn. 10/11).
- Ein bloß allgemeiner Bezug zu den gemeindlichen Aufgaben reicht nicht aus (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07, NVwZ 2009, 1109, 1112 Rn. 31; BVerwG, Urt. v. 24.03.2011 – 4 C 11.10, NVwZ 2011, 1132, 1133 Rn. 11). Die Deckung eines Nachholbedarfs der Gemeinde ist ebenso unzulässig wie das nachträgliche Schließen von Deckungslücken und das Schaffen eines finanziellen Polsters für andere, gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07, NVwZ



2009, 1109, 1112 Rn. 31; BVerwG, Urt. v. 24.03.2011 – 4 C 11.10, NVwZ 2011, 1132, 1133 Rn. 11).

- In jedem Fall muss anhand nachvollziehbarer und realistischer Prognosen dargelegt werden, mit welcher Zunahme der Bevölkerung gerechnet wird; daraus ist abzuleiten und anhand von Erfahrungswerten zu belegen, welcher Bedarf an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, dadurch hervorgerufen wird und welche Kosten in dessen Folge (nach Abzug von Zuschüssen etc.) auf die Gemeinde zukommen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07, NVwZ 2009, 1109, 1112 Rn. 32).

Der Einhaltung dieser Kausalitätsvoraussetzungen dient dieses Infrastrukturkostenkonzept. Es berücksichtigt insbesondere die in der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an solche Gesamtkonzepte (vgl. unten; Ziff. 1.3.).

Mit Blick auf das Angemessenheitsgebot (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 56 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 VwVfG) gilt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Stadt – also die Beteiligung Dritter an Infrastrukturfolgekosten – nicht außer Verhältnis zum wirtschaftlichen Wert der Leistung der Stadt – hier: die Ausweisung neuer Wohngebiete – stehen darf. Darüber hinaus dürfen auch ansonsten keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung des städtischen Vertragspartners darstellt. Eine regelmäßig verwendete Kennziffer zur Prüfung der Angemessenheit ist die planungsbedingte Entwicklung des Bodenwerts. Danach ist die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten durch Dritte, insbesondere Investoren und Vorhabenträger, dann angemessen, wenn den städtischen Vertragspartnern aus der Schaffung von Baurecht für ihre Grundstücke unter Berücksichtigung der objektiven Bodenwertsteigerungen (in Form der Differenz des unbebauten und unbelasteten Bodenwerts vor und nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. einer sonstigen städtebaulichen Satzung) sowie unter Anrechnung der ihnen entstehenden und/oder vertraglich auferlegten Kosten ein hinreichender Planungsmehrwert (Planungsgewinn) verbleibt. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn beim jeweiligen Dritten circa ein Drittel des Planungsmehrwerts verbleibt. Ausnahmsweise kann der Stadtrat ein Abweichen beschließen, um die Angemessenheit der Gegenleistung des städtischen Vertragspartners anhand anderer Kriterien zu beurteilen, wenn die Prognose ein eindeutiges Abweichen vom oben dargestellten Regelfall wahrscheinlich macht.

Die Beachtung des Koppelungsverbots (vgl. § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist vor allem durch den Zeitpunkt des Vertragsschlusses Rechnung sicherzustellen. Hierzu werden städtebauliche (Folgelasten-)Verträge – grundsätzlich im Anschluss an die notwendige Beschlussfassung in den städtischen Gremien (vgl. oben) – nach Eintritt der formellen Planreife gemäß § 33 BauGB vor dem Satzungsbeschluss über den jeweiligen Bebauungsplan (bzw. die betreffende sonstige städtebauliche Satzung) abgeschlossen. Gleiches gilt bei der Übertragung von Infrastrukturfolgekosten auf einen Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Die Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (folgend: Verbandsgemeindeverwaltung) stellt die Einhaltung des Schriftformerfordernisses aus § 11 Abs. 3 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 57 VwVfG beim Abschluss der von den zuständigen städtischen Gremien (insbesondere Stadtrat) beschlossenen städtebaulichen (Folgelasten-)Verträgen und Durchführungsverträgen sicher. Kann ein nach Kommunalrecht erforderlicher Gremienbeschluss ausnahmsweise nicht vor Vertragsabschluss eingeholt werden, ist die Wirksamkeit des jeweiligen Vertrags von der späteren Einholung des fehlenden Beschlusses durch Aufnahme einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung abhängig zu machen.

### **1.3. Vorgaben der Rechtsprechung an dieses Infrastrukturkostenkonzept**

Die Kausalität im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB kann zum einen durch Ansatz der konkreten Folgekosten und Zuordnung der Zuwendungen zu den Folgemaßnahmen im jeweiligen städtebaulichen (Folgelasten-)

Vertrag erfolgen. Daneben ist es nach der Rechtsprechung zulässig, wenn eine Gemeinde über ein von ihrem Rat beschlossenes Gesamtkonzept verfügt, mit dem sie transparent und nachvollziehbar – und damit kontrollierbar – belegen kann, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Bebauungspläne oder anderen städtebaulichen Satzungen einen weiteren Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07, NVwZ 2009, 1109, 1112 Rn. 32). Für diese Möglichkeit hat sich die Stadt mit der Erstellung dieses vom Stadtrat zu beschließenden Infrastrukturkostenkonzepts entschieden. Es beinhaltet zugleich den erforderlichen Grundsatzbeschluss, Dritte an planbedingten Infrastrukturfolgekosten durch Abschluss städtebaulicher (Folgelasten-)Verträge im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB bzw. durch die Aufnahme entsprechender Regelungen in Durchführungsverträge gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zu beteiligen.

Dieses Konzept beachtet die Rechtsprechungsanforderungen an gesetzeskonforme Gesamtkonzepte zur vertragliche Folgekostenanlastung, indem es

- unter Ziff. 3 eine nachvollziehbare und realistische Prognose der Bevölkerungsentwicklung enthält,
- in Ziff. 4 die städtischen Wohnbauflächenpotentiale darstellt,
- für die Kindergärten in der Stadt unter Ziff. 5 einen auf belastbaren Erfahrungswerten beruhenden Berechnungsmodus für den Bedarfsschlüssel beinhaltet,
- aus den obigen Punkten und auf Grundlage vorhandener Betreuungsangebote in Ziff. 6 den zukünftigen Bedarf an Kindertagesstätten prognostiziert sowie
- unter Ziff. 7 anhand von Erfahrungswerten die aktuellen Herstellungskosten für Kindertagesstätten bzw. ihre bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung von Zuschüssen Dritter ermittelt.

## **2. Anwendungsbereich**

Dieses Infrastrukturkostenkonzept gilt zunächst nur für die Beteiligung Dritter an Folgekosten in Gestalt der investiven Herstellungskosten für Kindertagesstätten in städtischer Trägerschaft (Neubau- und Erweiterungskosten). Auf die Sanierungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten dieser öffentlichen Einrichtungen findet es keine Anwendung.

Von diesem Konzept werden die oben genannten Infrastrukturkosten nur dann erfasst, wenn sie Folge der Aufstellung neuer Bebauungspläne (oder sonstiger städtebaulicher Satzungen) sind, die eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen. Das Infrastrukturkostenkonzept ist dagegen nicht anzuwenden, wenn künftige Wohnbauvorhaben auf Grundlage bereits bestehender Baurechte durchgeführt werden. In diesen Fällen ist eine Beteiligung Dritter an den Kosten der städtischen Infrastruktureinrichtungen grundsätzlich unzulässig.

Dieses Konzept gilt im Übrigen nicht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§§ 136 ff. BauGB) oder im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB). Insoweit gelten die jeweiligen Regelungen des besonderen Städtebaurechts.

Die Anwendung des Infrastrukturkostenkonzepts ist schließlich dann ausgeschlossen, wenn Dritte, insbesondere Investoren oder Vorhabenträger, im Zuge ihrer Vorhaben bereit sind, die notwendigen Betreuungsplätze zur Deckung des dadurch ausgelösten Bedarfs an zusätzlichen Kindertagesstätten selbst zu schaffen. Hierzu muss sich der jeweilige Dritte gegenüber der Stadt vertraglich verpflichten, dass die diesen Zusatzbedarf deckenden Einrichtungen den gesetzlichen Anforderungen genügen und für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren betrieben werden. Der Betreiber muss über die erforderliche Erlaubnis zum Betrieb einer Kindertagesstätte verfügen. Mit Betreibern vereinbarte Mieten für die Einrichtung dürfen Mieten für vergleichbare Objekte in der Stadt nicht übersteigen. Entsprechende Nachweispflichten werden vertraglich festgeschrieben. Die Interessen der Stadt werden durch eine an rangerster Stelle ins Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit und mittels Bürgschaft für die vertragsgemäße Realisierung abgesichert. Soweit die Möglichkeit der Schaffung eines eigenen Betreuungsangebots Dritten die Möglichkeit eröffnet, mehr als den durch ihr Vorhaben ausgelösten Bedarf zu decken, erfolgt dies auf eigenes Risiko. Ein finanzieller Ausgleich durch die Stadt ist ausgeschlossen. Eine Deckung des Mehrbedarfs durch Dritte darf die Stadt insbesondere dann ablehnen, wenn sie im Vorgriff auf das jeweilige Vorhaben bereits eine städtische Einrichtung zur Deckung des zu erwartenden zusätzlichen Bedarfs an Betreuungsplätzen geschaffen oder ausgebaut hat.

## **3. Bevölkerungsentwicklung und -prognose**

### **3.1. Bevölkerungsentwicklung**

---

Die Bevölkerung der Stadt ist in den vergangenen Jahren gewachsen. Im Jahr 2012 betrug die Einwohnerzahl 9.639. Bis zum 31.12.2021 ist sie auf 10.770 angestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum um 1.131 Personen bzw. von 11,8 %.

---



**Tabelle 1: Einwohnerzahl der Stadt Nieder-Olm 2012-2021**

Jahr	Bevölkerung am 01.01.2012	Bevölkerung am 31.12.2021	Zuwachs (absolut/relativ)
2012	9.633	9.639	6 bzw. 0,06 %
2013	9.639	9.812	173 bzw. 1,79 %
2014	9.812	9.939	127 bzw. 1,29 %
2015	9.939	10.201	262 bzw. 2,64 %
2016	10.201	10.199	-2 bzw. -0,02 %
2017	10.199	10.328	129 bzw. 1,26 %
2018	10.328	10.571	243 bzw. 2,35 %
2019	10.571	10.536	-35 bzw. -0,33 %
2020	10.536	10.583	47 bzw. 0,45 %
2021	10.583	10.770	187 bzw. 1,77 %
<b>Bevölkerungsentwicklung 01.01.2012-31.12.2021:</b>			<b>1.137 bzw. 11,80 %</b>

Die Zahl der Kinder steigt seit circa 10 Jahren ebenfalls kontinuierlich an, Der Zuwachs in der Altersgruppe der 0- bis 6-Jährigen betrug allein im Zeitraum vom 01.01.2012 (654 Kinder im Alter von 0-6 Jahren) bis zum 31.12.2021 (758 0-6-jährige Kinder) 104 Kinder, was 15,9 % entspricht.

Mit Blick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. der Geburten und Sterbefälle, hat sich das Verhältnis in der Stadt im vorgenannten Zehnjahres-Zeitraum (2012-2021) positiv zugunsten eines Geburtenüberschusses entwickelt.

Die städtische Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2021 lag deutlich über dem Anstieg auf Kreisebene über einen vergleichbaren Zeitraum. Von 2011 bis zum 31.12.2021 stieg die Gesamtbevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen lediglich um 5,5 %.<sup>1</sup> Im selben Zeitraum lag der Einwohnerzuwachs in der Stadt um 11,8 % auch deutlich über der Bevölkerungszunahme in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm von immerhin 7,7 %.<sup>2</sup>

**Tabelle 2: Geborene und Gestorbene in der Stadt Nieder-Olm 2012-2021**

Jahr	Geborene	Gestorbene	Geburtenüberschuss/-defizit
2012	107	53	+ 54
2013	126	70	+ 56
2014	114	56	+ 58
2015	104	73	+ 31
2016	125	62	+ 63
2017	112	66	+ 46
2018	115	67	+ 48
2019	111	53	+ 58
2020	86	67	+ 19
2021	117	86	+ 31

<sup>1</sup> Vgl. dazu die Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz zur Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Mainz-Bingen von 2011 bis 31.12.2021; im Internet abrufbar unter dem folgenden Link: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=101&g=07339&l=1&tp=32767>.

<sup>2</sup> Vgl. dazu die Daten des Statistischen Landesamts zur Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm von 2011 bis 31.12.2021; im Internet abrufbar unter dem folgenden Link: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=102&l=2&g=0733906&tp=8191>.

Jahr	Geborene	Gestorbene	Geburtenüberschuss/-defizit
<b>Geburtenüberschuss/-defizit 2012-2021:</b>			<b>+ 464</b>

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind Zuzüge die zweite Einflussgröße für die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt. Sie erzielte in den letzten zehn Jahren tendenziell ansteigende Zuwanderungsgewinne. Im Zeitraum von 2012 bis einschließlich 2021 überstieg die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge.

**Tabelle 3: Zu- und Fortzüge in die bzw. aus der Stadt Nieder-Olm 2012-2021**

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2012	608	658	- 50
2013	722	603	+ 119
2014	726	571	+ 155
2015	744	601	+ 143
2016	680	660	+ 20
2017	709	672	+ 37
2018	782	661	+ 121
2019	579	675	- 96
2020	658	623	+ 35
2021	691	539	+ 152
<b>Zuzugs-/Fortzugs-Saldo 2012-2021:</b>			<b>+ 636</b>

Bezogen auf die Altersstruktur der Wanderungen speisen sich die Überschüsse an Zuzügen vor allem aus dem Zuzug junger Erwachsener in der Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen.

### 3.2. Bevölkerungsprognose

Für einen Prognosezeitraum von weiteren zehn Jahren, also von 2022 bis einschließlich 2031 ist ein anhaltender Bevölkerungsanstieg in der Stadt zu erwarten. Diese Einschätzung findet ihre Grundlage zunächst darin, dass das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz für den Landkreis Mainz-Bingen von 2019 bis 2035 von einer Bevölkerungszunahme um 2,6 % ausging. Diese Zahlen sind auf Kreisebene zwischenzeitlich jedoch überholt. Mittlerweile prognostiziert das Statistische Landesamt für den Landkreis Mainz-Bingen einen Bevölkerungsanstieg von 2020 bis 2025 um 1,9 %, von 2020 bis 2030 um 3,3 %, von 2020 bis 2035 um 4,3 % und von 2020 bis 2040 um 4,7 %.<sup>3</sup>

Aufgrund der deutlich dynamischeren Bevölkerungsentwicklung in der Stadt von 2011 bis 2021 (vgl. oben, Ziff. 3.1 und Tabelle 1) ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung im Stadtgebiet auch bis Ende 2031 stärker wachsen wird als auf Kreisebene, wenn auch nicht um 11,8 % wie in den vergangenen zehn Jahren. Dies entspricht auch den Annahmen des Statistischen Landesamts, dass derzeit

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Analysen N° 2022, Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020), korrigierte Fassung vom 21.07.2022, S. 152, AT39.



bereits für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm bis 2040 ein stärkeres Bevölkerungswachstum als für den Landkreis Mainz-Bingen prognostiziert, nämlich von 2020 bis 2025 um 2,5 %, von 2020 bis 2030 um 4,4 %, von 2020 bis 2035 um 5,5 % und von 2020 bis 2040 um 6,0 %.<sup>4</sup>

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter, inklusive weiterer Geburtenüberschüsse und Wanderungsgewinne, ist ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum in der Stadt im kommenden Zehnjahreszeitraum um 5,5 % realistisch.<sup>5</sup> Dies entspricht im Vergleich zum 31.12.2021 (10.770) einem Anstieg um (abgerundet) 592 Einwohner auf eine städtische Gesamtbevölkerung von 11.362 zum 31.12.2031.

**Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für die Stadt Nieder-Olm 2022-2031**

	Bevölkerung		Veränderung	
	31.12.2021	31.12.2031	absolut	in %
Stadt Nieder-Olm	10.770	11.362	592	5,50

Da insbesondere im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans „Altes RWZ-Gelände“ bis Frühjahr 2025 (vgl. unten, Ziff. 4.1, Tabelle 5 und Fn. 5) auch zukünftig mit einem Anstieg der städtischen Bevölkerung in der Altersgruppe zwischen 20 und 35 Jahren zu rechnen ist,<sup>6</sup> wird bis zum Ende des Prognosezeitraums am 31.12.2031 für Kinder in der Altersgruppe von 0-6 Jahren – entgegen dem vom Statistischen Landesamt insoweit auf Kreis-<sup>7</sup> und Verbandsgemeindeebene<sup>8</sup> prognostizierten Rückgang – ebenfalls von einer (weiteren) Zunahme um 2,5 % ausgegangen.

## 4. Wohnbauflächenpotentiale

### 4.1. Wohnungsmarktbilanz

Aufgrund der steigenden Einwohnerzahlen in den vergangenen 10 Jahren (vgl. oben, 3.1.) besteht in der Stadt bereits heute eine starke Nachfrage nach Wohnraum, die in Anbetracht des bis einschließlich 2031 prognostizierten zusätzlichen Bevölkerungsanstiegs (vgl. oben, 3.2.) weiter zunehmen wird. Insbesondere wird in der über die Jahre hinweg auf einem relativ konstanten Niveau bleibende Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen, die üblicherweise der Familiengründung zugerechnet wird, eine erhöhte Nachfrage an Bauplätzen zu verzeichnen sein. We-

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020), Ergebnisse für den Landkreis Mainz-Bingen/Verbandsgemeinde Nieder-Olm, S. 11, T3.

<sup>5</sup> Dieser Wert entspricht dem vom Statistischen Landesamt für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm von 2020 bis 2035 prognostizierten Bevölkerungsanstiegs, vgl. Fn. 4.

<sup>6</sup> In der Altersgruppe von 20 bis 35 Jahren ist auch zu berücksichtigen, dass insoweit auch das Statistische Landesamt in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bis 2030, 2035 und 2040 im Vergleich zu 2020 von einem Bevölkerungszuwachs ausgeht, vgl. erneut Fn. 4.

<sup>7</sup> Vgl. Fn. 3.

<sup>8</sup> Vgl. Fn. 4.

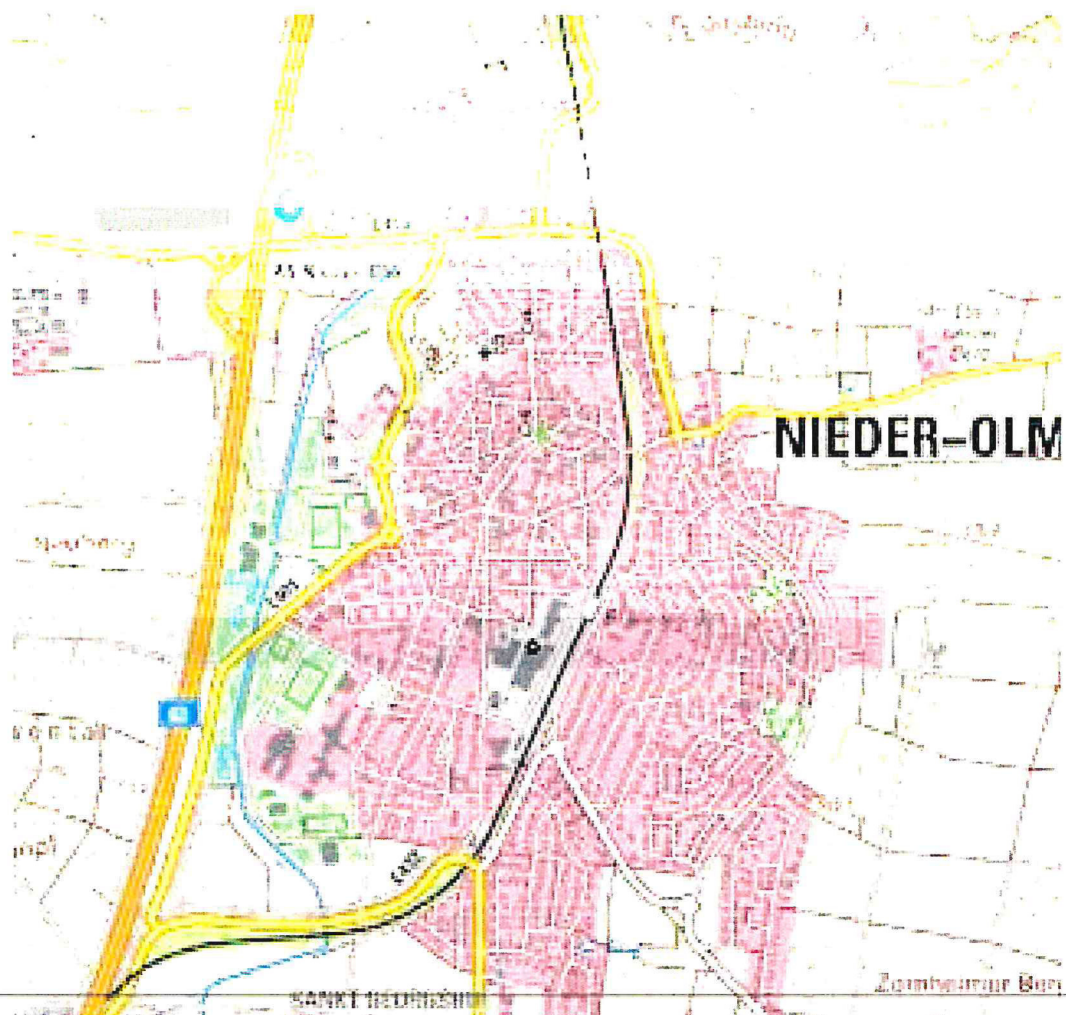
gen der demographischen Entwicklung und der sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen zeichnet sich der größte Bedarf bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab.

Derzeit übersteigt die Wohnraumnachfrage das in der Stadt vorhandene Angebot. Daher besteht bei der Ausweisung neuer Wohngebiete schon heute ein Nachholbedarf, dem die Stadt im Rahmen ihrer aktuellen Bauleitplanungen abhelfen will. Entsprechende planerische Aktivitäten könnten zudem erforderlich werden, um dem weiteren Bevölkerungsanstieg in den nächsten zehn Jahren bis einschließlich 2031 (vgl. erneut oben, 3.2.) Rechnung zu tragen.

#### 4.2 Wohnbauflächenpotentiale

Bis zum Jahr 2031 sind in der Stadt Wohnbauflächen derzeit auf rund 0,95 ha für etwa 94 Wohneinheiten (WE) planerisch mobilisierbar. Die Lage dieser Potentialflächen auf dem ehemaligen „RWZ-Gelände“ im Stadtgebiet ergibt sich aus der nachstehenden Abbildung.

**Abbildung 1: Karte mit Wohnbauflächenpotentialen in der Stadt Nieder-Olm**



Hierfür hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.06.2022 der Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und

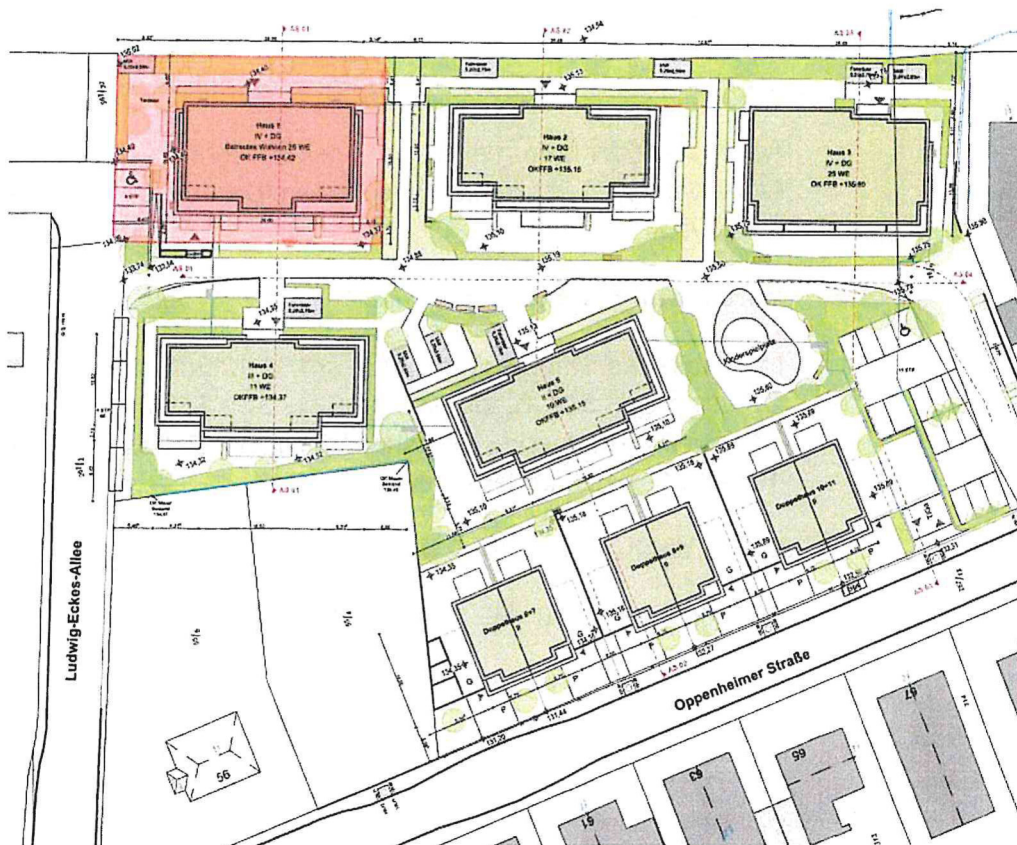


nach § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht (vgl. Nachrichtenblatt Nr. 27/2022). In diesem Baugebiet sollen insgesamt 94 Wohneinheiten entstehen. Der Investor hat sich verpflichtet, 25 Wohnungen für seniorenge-rechtes bzw. betreutes Wohnen zu errichten. Damit steht der sonstige Wohnraum in den anderen 69 Wohneinheiten grundsätzlich auch jungen Familien mit Kin- dern zur Verfügung.

**Tabelle 5: Aktuelle Projekte der Stadt Nieder-Olm zur Schaffung weiteren Wohnraums**

Projekt	verfügbar	WE
Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“	2025 <sup>9</sup>	94

**Abbildung 2: Geplante Realisierung des Bebauungsplans „Altes RWZ-Gelände“**



Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die Stadt mit Blick auf den prognostizierten Bevölkerungsanstieg bis 2031 (vgl. Ziff. 3.2.) bis dahin auch die weitere Projekte zur Verbesserung des Wohnungsangebots in Angriff nehmen wird. Daher wird die **Tabelle 5** – soweit erforderlich – jährlich fortgeschrieben. Sie dient als Grundlage für die Bedarfsprüfung der Betreuungsplätze (vgl. unten, 6.4.).

<sup>9</sup> Voraussichtlich ab Frühjahr 2025.

## 5. Berechnungsmodus des Bedarfsschlüssels

### 5.1. Schlüssel für die Bedarfsschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes RWZ-Gelände“ und in der Zukunft eventuell notwendige weitere Projekte zur Verbesserung des Wohnungsangebots im Stadtgebiet (vgl. oben, 4.2.) werden sich auch auf die Bedarfe der Kinderbetreuung auswirken. Daher ist ein zukünftiger Berechnungs- bzw. Bedarfsschlüssel auf der Grundlage der durchschnittlichen Anzahl an Bewohnern pro WE und der Altersstruktur – aufgeteilt in Kinder unter 2 Jahre („U2-Kinder“) und Kinder ab 2 Jahre bis 6 Jahre (Alter des Schuleintritts im Regelfall; „Ü2-Kinder“) – zu ermitteln. Ausgangspunkt hierfür ist eine empirische Untersuchung auf Basis der entsprechenden Daten zum Stichtag 31.12.2012 bezogen auf die Einwohnerzahl, die Zahl der Kinder in den vorgenannten Altersgruppen und die Anzahl der WE im Stadtgebiet. Der auf dieser Grundlage ermittelte Bedarfsschlüssel zur Berechnung der sozialen Infrastruktur ist ein für das gesamte Stadtgebiet anwendbarer Durchschnittswert.

#### 5.1.1. Berechnung Einwohner (EW) / Wohneinheit (WE)

Am 31.12.2021 betrug die Anzahl der Einwohner (EW) der Stadt 10.770 (vgl. oben, 3.1.), die in 4.820 WE leben. Daraus folgt ein Wert von 2-3 EW/WE.

#### 5.1.2. Berechnungsschlüssel

Innerhalb des Stadtgebiets lebten am 31.12.2021 197 Kinder unter 2 Jahren und 561 Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren. Daraus ergeben sich zunächst folgende Berechnungsschlüssel, bezogen auf Kinder je 100 WE (jeweils aufgerundet):

##### a) Für die Kinder unter 2 Jahren:

$197 \text{ Kinder} : 4.820 \text{ WE} * 100 = 4 \text{ Kinder}/100 \text{ WE}$  (abgerundet).

##### b) Für Kinder von 2 bis 6 Jahren:

$561 \text{ Kinder} : 4.820 \text{ WE} * 100 = 12 \text{ Kinder}/100 \text{ WE}$  (aufgerundet).

Für beide Altersgruppen besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf eine Versorgung zu 100%. Allerdings hat die Erfahrung der Stadt bis zum 31.12.2021 gezeigt, dass im Bereich der unter 2-Jährigen in den ersten beiden Lebensjahren nur ein Teil der Eltern einen Kita-Platz in Anspruch nimmt und ihre Kinder unter Bezug von Elterngeld zu Hause betreut. In dieser Altersgruppe wird daher derzeit keine 100%-ige Versorgung benötigt. Stattdessen strebt die Stadt in der Altersgruppe unter 2 Jahren eine Betreuungsquote von 50.% an. Insoweit ist der zugehörige Berechnungsschlüssel entsprechend anzupassen.



Daraus ergeben sich die folgenden zukünftigen Berechnungs- bzw. Bedarfsschlüssel für soziale Infrastrukturfolgekosten bei Krippen- und Kindergartenkindern:

**a) Für die Kinder unter 2 Jahren (U2-Kinder):**

$$\text{U2-Kinder} = 4 \text{ Kinder}/100 \text{ WE} * 50 \% = 2 \text{ U2-Kinder}/100 \text{ WE}$$

**b) Für die Kinder von 2 bis 6 Jahren (Ü2-Kinder):**

$$\text{Ü2-Kinder} = 12 \text{ Kinder}/100 \text{ WE} * 100 \% = 12 \text{ Ü2-Kinder}/100 \text{ WE}$$

## **5.2. Anwendung der Bedarfsschlüssels**

In jedem Einzelfall bzw. Projekt zur Verbesserung des Wohnraumangebots in der Stadt bedarf es einer Prognose über die Anzahl der aufgrund des neu geschaffenen Baurechts wahrscheinlich zu realisierenden WE und darauf aufbauend die Anwendbarkeit der Berechnungsschlüssel nach Ziff. 5.1.2. Für den Anteil der Wohnbebauung ist dabei auch die Klassifizierung und damit die Charakterisierung des neuen Bau- bzw. Siedlungsgebiets von Bedeutung, die insbesondere durch entsprechende Stadtratsbeschlüsse zu Bebauungsplänen festgelegt wird.

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind regelmäßig die im geplanten Vorhaben festgelegten WE für die Bedarfseinschätzung entscheidend. Deren Anzahl ergibt sich entweder aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan oder aus Regelungen im Durchführungsvertrag.

Bei der Aufstellung von Angebotsplänen bildet vorrangig das jeweilige städtebauliche Konzept die Grundlage für die Prognose der WE. Ein solches städtebauliches Konzept sollte im Regelfall entsprechende Funktionspläne mit einer daraus ableitbaren Anzahl der zu erwartenden Anzahl der WE beinhaltet. Die sich daraus ergebende Prognoseentscheidung sollte regelmäßig auch im zugehörigen städtebaulichen Folgelastenvertrag oder Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

Sofern ein städtebauliches Konzept im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsplans fehlt oder der jeweilige Bebauungsplan auch Flächen außerhalb eines solchen Konzepts erfasst, ist die Anzahl der zu errichtenden WE, falls sie sich auch nicht anderweitig abschließend bestimmen lässt, im Einzelfall rechnerisch herzu-leiten. Dazu wird zunächst auf Grundlage des neuen Planungsrechts unter Anwendung von § 20 BauNVO (in der jeweils anzuwendenden Fassung) – abweichend davon jedoch unter Berücksichtigung aller Geschosse einschließlich etwaiger Nicht-Vollgeschosse – die sich maximal ergebende Geschossfläche (GF) ermittelt, sogenannte „wertrelevante Geschossfläche“ (wGF). Soweit keine verlässlichen Anhaltspunkte für die voraussichtliche Größe der einzelnen WE vorliegen, wird sodann je angefangene 100 m<sup>2</sup> an wGF eine WE unterstellt. Die daraus folgende Anzahl an WE ist Grundlage für die Bedarfseinschätzung.

Im Falle der Ausweisung eines Mischgebiets (MI) fließen die ermittelten WE nur zur Hälfte in die Bedarfseinschätzung ein. Für andere Gebietstypen im Sinne der BauNVO sollte eine Festlegung im städtebaulichen Folgelastenvertrag oder

Durchführungsvertrag im Einzelfall erfolgen, der dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen ist.

Bei der Bedarfsermittlung wird die Art der baulichen Nutzung nach bestehendem Planungsrecht berücksichtigt, soweit auf dessen Grundlage bereits eine Wohnbebauung zulässig war. Hierbei wird grundsätzlich auf den im betreffenden Bereich vorhandenen Bestand an Wohnbebauung abgestellt. Falls ein entsprechender Wohnungsbestand tatsächlich nicht vorhanden ist, ist die obige Berechnungsmethode anzuwenden. Die sich daraus ergebenden WE werden bei der Bedarfsermittlung im Bereich des neuen Planungsrechts abgezogen.

In der Stadt finden in einem Bebauungsplan festgesetzte Sonderwohnformen keine Berücksichtigung bei der Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur mit Blick auf Krippen und Kindergärten, wenn die Prognose keine Bedarf an Infrastruktureinrichtungen dieser Art erwarten lässt (z.B. Seniorenwohnungen oder Studentenwohnungen mit kleinen WE).

## **6. Betreuungsangebote und -bedarfe**

### **6.1. Allgemeines**

Die Stadt bietet den im Stadtgebiet lebenden 197 U2-Kindern und 561 Ü2-Kindern (vgl. oben, 5.1.2.) ein breit gefächertes Betreuungsangebot, das sich auf folgende städtische Einrichtungen verteilt:

- Haus der kleinen Künstler, Städtische Kindertagesstätte, Am Laushans 15, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 100 Plätze für Kinder mit Rechtsanspruch ab 2 Jahre;
- KITA Sternschnuppe, Städtische Kindertagesstätte, Berliner Straße 26, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 70 Plätze (davon 48 Ganztags-/Kombiplätze und 22 Teilzeitplätze);
- Kindertagesstätte Zauberschloss, Städtische Kindertagesstätte, Am Laushans 11, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 70 Plätze.

Über diese Kindertagesstätten hinaus gibt es Betreuungsmöglichkeiten im Stadtgebiet in den nachstehenden Einrichtungen anderer Träger:

- Katholische Kindertagesstätte St. Georg Nieder-Olm, Backhausstraße 8, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 75 Plätze;
- Evangelischer Kindergarten, Ernst-Ludwig-Straße 8, 55268 Nieder-Olm, Kapazität 75 Plätze (davon 34 Ganztagsplätze und 14 Plätze für U3-Kinder);
- Kindertagesstätte Rappelkiste, Maria-Montessori-Straße 6, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 15 Plätze (für Kinder von 2-6 Jahren);
- Kindertagesstätte Löwenzahn, Karl-Sieben-Straße, 55268 Nieder-Olm Kapazität: 22 Plätze (für Kinder ab 3 Jahren);



- Integrative Kindertagesstätte der in.betrieb gGmbH „Selzlinge“, Am Neuberger 2a, 55268 Nieder-Olm, Kapazität: 30 Ganztagsplätze (davon 20 Plätze im Regelbereich und 10 Plätze für Kinder mit Behinderung).

Die Betreuungssituation im Stadtgebiet von Nieder-Olm zum Stichtag 31.12.2021 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

**Tabelle 6: Betreuungssituation in der Stadt Nieder-Olm zum 31.12.2021**

Altersgruppe	Anzahl Kinder zum 31.12.2021	Anzahl der betreuten Kinder zum 31.12.2021	Betreuungsquote zum 31.12.2021
U2 (1-2 Jahre)	197	15	7,61 %
Ü2 (2-6 Jahre)	561	522	93,05 %

## 6.2. Altersgruppe 1 und 2 Jahre (U2-Kinder)

Zum Stichtag 31.12.2021 wurde in allen Kindertagesstätten in der Stadt (vgl. oben, 6.1.) in der Altersgruppe der unter 2-Jährigen eine Betreuungsquote von 7,61 % erreicht. In den einzelnen Einrichtungen stellt sich die Betreuungssituation für die U2-Kinder und die Auslastung der für sie jeweils zur Verfügung stehenden Plätze wie folgt dar.

**Tabelle 7: Betreuungsquote U2-Kinder/Einrichtung zum 31.12.2021**

Einrichtung	U2-Plätze zum 31.12.2021	U2-Kinder zum 31.12.2021	U2-Auslastung	Freie Plätze (Reservekapazität)
Städt. KITA Haus der kleinen Künstler	5	5	100 %	0
Städt. KITA Sternschnuppe	5	5	100 %	0
Städt. KITA Zauberschloss	5	5	100 %	0
Kathol. Kindergarten St. Georg	0	0	./.	./.
Evangelischer Kindergarten	0	0	./.	./.
KITA Rappelkiste	0	0	./.	./.
KITA Löwenzahn	0	0	./.	./.
Integrative KITA „Selzlinge“	0	0	./.	./.

Es ist jedoch bei den U2-Kindern eine deutlich ansteigende Nachfrage an Kita-Plätzen festzustellen. Daher ist in dieser Altersgruppe die zum Stichtag 31.12.2021 erreichte Betreuungsquote von 7,61 % nicht ausreichend, weshalb die Stadt insoweit für die Zukunft eine Betreuungsquote von 50 % anstrebt (vgl. oben, 5.1.2.).

### 6.3. Altersgruppe 2 Jahre bis Schuleintritt (Ü2-Kinder)

Bei den Ü2-Kindern im Alter von 2-6 Jahren stellt sich die Betreuungssituation zum 31.12.2021 in allen Kindertagesstätten im Stadtgebiet folgendermaßen dar:

**Tabelle 8: Betreuungsquote Ü2-Kinder/Einrichtung zum 31.12.2021**

Einrichtung	Ü2-Plätze zum 31.12.2021	Ü2-Kinder zum 31.12.2021	Ü2-Auslastung	Freie Plätze (Reservekapazität)
Städt. KITA Haus der kleinen Künstler	95	95	100 %	0
Städt. KITA Sternschnuppe	120	120	100 %	0
Städt. KITA Zauberschloss	70	70	100 %	0
Kathol. Kindergarten St. Georg	80	80	100 %	0
Evangelischer Kindergarten	60	60	100 %	0
KITA Rappelkiste	15	15	100 %	0
KITA Löwenzahn	37	37	100 %	0
Integrative KITA „Selzlinge“	30	30	100 %	0

### 6.4 Städtische Kindertagesstätte „Weinbergwichtel“

Im Jahr 2022 hat die Stadt die Kindertagesstätte „Weinbergwichtel“ fertiggestellt. Diese städtische Einrichtung wird insgesamt 97 Plätze – 7 für U2-Kinder und 90 für Ü2-Kinder – haben. In der ersten Altersgruppe werden die Kapazitäten nicht ausreichen, um einen durch aktuelle bzw. etwaige zukünftige Wohnbauprojekte der Stadt ausgelösten Bedarf mit der angestrebten Betreuungsquote von 50 % zu decken. Der Betrieb der Kita „Weinbergwichtel“ wurde – zunächst eingeschränkt – im August 2022 aufgenommen.

### 6.5 Betrachtung der städtischen Einrichtungen

Das in der **Tabelle 5** (vgl. oben, 4.2.) aufgeführten Wohnbauprojekt der Stadt und etwaige zukünftige Projekte lösen jeweils einen weiteren Bedarf an U2- und Ü2-Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten gemäß den Berechnungsschlüsseln in Ziff. 5.1.2 aus. Die Bedarfsdeckung wird – insbesondere für die Kinder in der Altersgruppe unter 2-Jahren, aber vermutlich auch für Ü2-Kinder (zumindest zum Teil) – ganz überwiegend durch einen Aus- bzw. Neubau städtischer Einrichtungen zu decken sein. Daher wird sich bereits mit Realisierung des entsprechenden Projekts entweder ein derzeit vorhandenes Überangebot in Kindertagesstätten der Stadt reduzieren oder ein dortiges Angebotsdefizit erhöhen.

Sofern der infolge von städtischen Wohnbauprojekte neu entstandene Bedarf in Saldo zu einem (erhöhten) Defizit an Betreuungsplätzen führt, sind die damit ver-



bundenen investiven Kosten für die Stadt auf die planbegünstigten Dritten – insbesondere Investoren und Vorhabenträger - übertragbar, soweit dies im Rahmen der Angemessenheit rechtlich zulässig ist. Falls in städtischen Kindertagesstätten ein rechnerisches Überangebot an Betreuungsplätzen besteht, sind diese Plätze auf den neu ausgelösten Mehrbedarf anzurechnen. Nur für die danach verbleibenden, nicht gedeckten Mehrbedarfe dürfen Investitionskosten auf die Planbegünstigten übertragen werden. Dies gilt auch, soweit die Stadt bereits im Vorgriff auf zukünftige Wohnbauprojekte neue Betreuungsplätze in ihren Kindertagesstätten geschaffen hat oder schafft (vgl. oben, 2.).

## **7. Kosten für Folgeeinrichtungen**

### **7.1. Ermittlung der aktuellen Herstellungskosten**

Die investiven Kosten eines Kindergartenplatzes in einer städtischen Kindertagesstätte ergeben sich zunächst aus einer Auswertung der Aufwendungen der Stadt im Rahmen der letzten Maßnahmen zum Neu- bzw. Ausbau entsprechender Einrichtungen in der jüngeren Vergangenheit. Als entsprechendes Referenzprojekt kommt derzeit allein die 2022 fertiggestellte Kita „Weinbergwichtel“ in Betracht. Ältere Neu- und Ausbaumaßnahmen an städtischen Kindertagesstätten liegen zu weit in der Vergangenheit, um daraus Herstellungskosten ableiten zu können. Für den Bau der städtischen Kita „Weinbergwichtel“ sind ohne Ansatz des jeweiligen Grundstückswerts Brutto-Investitionskosten in Höhe von 6,5 Mio. € angefallen.

### **7.2. Berücksichtigung von Zuschüssen Dritter**

Zuschüsse Dritter in den planbedingten Neu- bzw. Ausbau städtischer Kindertagesstätten sind in voller Höhe auf die Herstellungskosten (vgl. oben, 7.1.) anzurechnen. Für die den Neubau ihrer Kita „Weinbergwichtel“ hat die Stadt zu den Brutto-Investitions- bzw. Baukosten in Höhe von 6,5 Mio. € (vgl. oben, Ziff. 7.1.) Zuschüsse in Höhe von 1.391.500,00 € bzw. 21,41 % erhalten. Damit verbleiben bei der Stadt grundsätzlich umlagefähige Netto-Investitionskosten in Höhe von 5.108.500,00 €. Verteilt man diese auf die in der betreffenden Einrichtung vorgesehenen 7 Plätze für U2-Kinder (7,21 % der insgesamt 97 Plätze) und 90 Plätze für Ü2-Kinder (92,79 % der insgesamt 97 Plätze) ergeben sich für diese Altersgruppen jeweils folgende Kosten pro Platz bzw. Kind:

#### **a) Für U2-Kinder (1-2 Jahre):**

$$5.108.500,00 \text{ €} / 7 * 7,21 / 100 = \mathbf{52.617,55 \text{ €/U2-Kind.}}$$

#### **b) Für Ü2-Kinder (2-6 Jahre):**

$$5.108.500,00 \text{ €} / 90 * 92,79 / 100 = \mathbf{52.668,64 \text{ €/Ü2-Kind.}}$$

Sofern sich die maßgeblichen Förderbestimmungen für Zuschüsse Dritter im Zeitpunkt des Abschlusses eines Folgelasten- bzw. Durchführungsvertrags geändert haben sollten, sind diese Kostenansätze entsprechend anzupassen.

### 7.3. Folgekosten in Folgekosten- und Durchführungsverträgen

Die Festsetzung des Kostenbeitrags für die soziale Infrastruktur in einem städtebaulichen Folgekostenvertrag oder in einem Durchführungsvertrag entspräche grundsätzlich einer Kostenbeteiligung des jeweiligen Planungsbegünstigten an den tatsächlichen Brutto-Investitionskosten abzüglich etwaiger Zuschüsse Dritter im Zeitpunkt des konkreten Neu- oder Ausbaus der betreffenden städtischen Einrichtung. Wenn und soweit die Stadt jedoch nicht bereits im Vorgriff auf ein bestimmtes Projekt bereits die zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Betreuungsplätzen geschaffen hat (vgl. oben, 2.), stehen die konkreten Herstellungskosten jedoch noch nicht fest. In diesem Fall sind die den Planbegünstigten anzulastenden sozialen Infrastrukturfolgekosten auf Grundlage dieses Konzepts in einem städtebaulichen Folgekosten- bzw. Durchführungsvertrag als Ablösung der entsprechenden Zahlungsverpflichtung in Gestalt eines Fix- bzw. Pauschalbeitrags anzubieten.

Dieser pauschalierte Ablösebetrag errechnet sich dabei auf Basis der Kostenansätze in Ziff. 7.2. unter Berücksichtigung eventuell erforderlicher Anpassungen an etwaige Änderungen der maßgeblichen Förderbestimmungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Mit Blick auf das Angemessenheitsgebot wird die sich ergebende Summe zusätzlich um einen Nachlass von 10% reduziert. Die entsprechend pauschalierte Ablösesumme bietet dem städtischen Vertragspartner den Vorteil einer gesicherten Kalkulationsgrundlage für sein jeweiliges Vorhaben. Auf Seiten der Stadt verursacht diese Ermittlung des Ablösebetrags einen geringeren Verwaltungsaufwand.

Die Ablösesumme ist ausschließlich für die Neuschaffung von Betreuungsplätzen in städtischen Kindertagesstätten zu verwenden. Welche neu geschaffenen bzw. neu zu schaffenden Plätze welchem Neubauvorhaben zugeordnet werden, ist zu dokumentieren. Die Verbandsgemeindeverwaltung überwacht die zweckgemäße und zeitgerechte Verwendung des jeweiligen Ablösebetrags. Sollte im Einzelfall festzustellen sein, dass eine zeitgerechte Verwendung nicht möglich ist, ist die vereinnahmte Ablösesumme für die Folgekosten zu erstatten. Dies ist spätestens dann der Fall, wenn der Ablösebetrag nicht innerhalb von 10 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu dem bedarfsauslösenden Bebauungsplan (oder der sonstigen bedarfsauslösenden städtebaulichen Satzung) zweckentsprechend verwendet worden ist.

Die Stadt kann im städtebaulichen Folgekosten- bzw. Durchführungsvertrag die nach diesem Konzept ermittelte pauschalierte Ablösesumme weiter reduzieren, wenn die Planungsberechtigten im Einzelfall daran ein berechtigtes Interesse geltend machen können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sie sich vertraglich gegenüber der Stadt zu einer Nutzung ihres Grundeigentums verpflichten, die im Interesse der Allgemeinheit liegt. Hierzu zählen beispielsweise die Errichtung und mehrjährige Vorhaltung von sozial gefördertem Wohnraum und/oder Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. Senioren (altersgerechtes Wohnen), sofern ein Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB enthält.



#### 7.4. Beispielrechnung für den Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“

Im nachstehenden Beispiel wird ein pauschalierter Ablösebetrag für die kausalen Infrastrukturfolgekosten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Altes RWZ-Gelände“ mit Blick auf einen Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in städtischen Kindertagesstätten ermittelt. Die sich daraus ergebende Summe ist der Ausgangspunkt für die Festlegung des im städtebaulichen Folgekostenvertrag mit dem Investor zu vereinbarenden Folgekostenbetrag.

**Tabelle 9: Berechnung der Infrastrukturfolgekosten für den Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“**

Neue WE	Zuwachs U2-Kinder <sup>10</sup> = Anzahl neuer U3-Plätze	Zuwachs Ü2-Kinder <sup>11</sup> = Anzahl neuer Ü3-Plätze
69 (94 WE - 25 WE f. betr. Wohnen) <sup>12</sup>	3 U2-Kinder (= 4 U2-Kinder : 100 WE * 69 WE) <sup>13</sup>	9 Ü2-Kinder (= 12 Ü2-Kinder : 100 WE * 69 WE) <sup>14</sup>
* <b>Betreuungsquote<sup>15</sup></b>	2 U2-Kinder (= 4 U2-Kinder * 50%)	9 Ü2-Kinder (= 9 Ü2-Kinder * 100%)
- <b>Rechnerisches Übergangangebot in städtischen Kitas<sup>16</sup></b>	2 U2-Kinder (= 2 U-Kinder – 0 U2-Kinder)	9 Ü2-Kinder (= 7 Ü2-Kinder – 0 Ü2-Kinder)
= <b>durch Planung ausgelöster Mehrbedarf<sup>17</sup></b>	= 2 U2-Kinder	= 9 Ü2-Kinder
* <b>HK (netto) je Kind bzw. Platz<sup>18</sup></b>	105.235,10 € (= 2 U2-Kinder * 52.617,55 €/U2-Kind)	474.019,56 € (= 9 Ü2-Kinder * 52.668,64 €/Ü2-Kind)
<b>Pauschalierter Ablösebetrag vorläufig:</b>	<b>579.254,66 €</b> (= 105.235,10 € für neue U2-Plätze + 474.019,56 € für neue Ü2-Plätze)	
- <b>Sicherheitsabschlag i.H.v. 10 %<sup>19</sup></b>	<b>521.329,19 €</b> (= 579.254,66 € * 90 %)	
- <b>Reduzierung wegen eines berechtigten Investoreninteresses<sup>20</sup></b>	<b>244.034,19 €</b> (= 521.329,19 € * 46,81 %)	
- <b>weiterer Reduzierung wegen eines berechtigten Investoreninteresses<sup>21</sup></b>	<b>194.034,19 €</b> (= 244.034,19 € - 50.000,00 €)	

<sup>10</sup> Gemäß U3-Bedarfsschlüssel in Ziff. 5.1.

<sup>11</sup> Gemäß Ü3-Bedarfsschlüssel in Ziff. 5.1.

<sup>12</sup> Anzahl der WE gemäß Abbildung 2 (vgl. oben, Ziff. 4.2).

<sup>13</sup> Aufgerundet auf nächste volle Zahl.

<sup>14</sup> Abermals auf nächste volle Zahl aufgerundet.

<sup>15</sup> Gemäß Ziff. 5.1.2.

<sup>16</sup> Vgl. Ziff. 6.4.

<sup>17</sup> Vgl. erneut Ziff. 6.4.

<sup>18</sup> Vgl. Ziff. 7.2.

<sup>19</sup> Vgl. Ziff. 7.3.

<sup>20</sup> Vgl. erneut Ziff. 7.3. Die Reduzierung um 53,19 % resultiert aus dem Anteil der vom Investor herzustellenden 50 Wohneinheiten für Sozialwohnungen und betreutes Wohnen an der Gesamtzahl der im Baugebiet insgesamt vorgesehenen 94 Wohneinheiten (vgl. abermals oben, Abbildung 2 unter Ziff. 4.2). Damit bezieht sich die Reduzierung auf 46,81 %, was dem Anteil der übrigen 44 Wohneinheiten am Gesamtbestand von 94 Wohneinheiten entspricht).

<sup>21</sup> Vgl. erneut Ziff. 7.3. Die weitere Reduzierung um 50.000,00 € berechnet sich wie folgt: Der Investor hat sich im Folgelastenvertrag in § 4.7 zur Errichtung einer barrierefreien Bushaltestelle, in § 5.2 zur Errichtung von 4 öffentlichen Stellplätzen inkl. Gehweg, LED-Beleuchtung und 2 E-Ladeflächen sowie

Im Folgelastenvertrag aufgerundet auf:	200.000,00 €
---	--------------

## 8. Änderungsvorbehalt

Die Stadt lässt dieses Infrastrukturkostenkonzept regelmäßig alle 5 Jahre oder ausnahmsweise bei konkreten Anlässen, insbesondere neuen Projekten zur Erhöhung des Angebots für Wohnbauflächen im Stadtgebiet oder neuen Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Kita-Plätzen in städtischen Einrichtungen, durch die Verbandsgemeindeverwaltung überprüfen. Sofern sich dabei wesentliche Änderungen an der zugrunde liegenden Datenbasis ergeben sollten, ist das Konzept entsprechend zu ändern und in seiner jeweils geänderten Fassung vom Stadtrat zu beschließen.

## 9. Öffentliche Bekanntmachung

Für dieses Konzept gilt kein gesetzliches Bekanntmachungserfordernis. Trotzdem beabsichtigt die Stadt dessen öffentliche Bekanntmachung. Gleiches gilt für seine etwaigen Änderungen bzw. Fortschreibungen im Sinne von Ziff. 8.

Eine Veröffentlichung des vorliegenden Infrastrukturkostenkonzepts dient der Herstellung größtmöglicher Transparenz, insbesondere auf Seiten der planbegünstigten Dritten wie etwa Investoren und Vorhabenträgern. Dieser Personenkreis hat durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Konzepts und seiner eventuellen Änderungen die Möglichkeit, sich frühzeitig über die Kriterien für eine vertragliche Anlastung planbedingter Infrastrukturfolgekosten zu informieren und in der Projekt- bzw. Vorhabenkalkulation zu berücksichtigen.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Konzepts und seiner etwaigen Änderungen ist vom Stadtrat zu beschließen. Die Veröffentlichungen erfolgen gemäß § 1 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt sowohl im Nachrichtenblatt „aktuell“ als auch im Internet unter der Adresse: [veroeffentlichungen.vg-nieder-olm.de](http://veroeffentlichungen.vg-nieder-olm.de).

### Vermerke:

1. Der Stadtrat hat dieses Infrastrukturkostenkonzept und seine öffentliche Bekanntmachung in seiner Sitzung vom **08.12.2022** beschlossen.
2. Dieses Konzept wurde am **12.01.2023** öffentlich bekannt gemacht.
3. Das am **12.01.2023** öffentlich bekannt gemachte Konzept stimmt mit der vom Stadtrat am **08.12.2022** beschlossenen Fassung überein.

---

in § 5.3 zu weiteren 4 öffentlichen Stellplätzen verpflichtet. Die prognostizierten Gesamtkosten für diese im Allgemeininteresse liegenden Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 150.000,00 € (vgl. § 10.3 des Folgelastenvertrags). Hiervon wurde ein Drittel, also 50.000,00 € als weitere Reduzierung berücksichtigt.



Nieder-Olm, den 18.12.2022

  
\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister Dirk Hasenfuss

