

Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur	09.11.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.12.2022

öffentlich

Vorlage Nr.	602/2022-12
Stand	02.11.2022

**Betreff Mitteilung betr. Ablösungszahlungen für die Übernahme von
Kompensationsverpflichtungen**

Sachverhalt

Bei baulichen Eingriffen in Boden, Natur- und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Diese Ausgleichsmaßnahmen fallen z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder baulichen Maßnahmen im Außenbereich an. Hierzu wird mit den Investoren im Regelfall eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

Viele Investoren möchten ihre Ausgleichsverpflichtung auf die Stadt übertragen. Die Stadt hat zahlreiche Grundstücke gekauft, um darauf Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Für die Übernahme einer Kompensationsverpflichtung Dritter verlangt sie bisher eine Ablösungszahlung von 15 € pro benötigtem m² Kompensationsfläche (bei einer angenommenen Ökopunktsteigerung von vier Punkten/ m²). Dieser pauschale Betrag setzt sich zusammen aus 5 € für den Grunderwerb und 10 € für die Anlage, die Entwicklungspflege und die Unterhaltung der Maßnahme. Die letzte Erhöhung von 13 € auf 15 € hat 2013 stattgefunden, um die vorher nicht berücksichtigte dauerhafte Unterhaltung abzudecken, die mit 2 €/m² veranschlagt wurde.

In den letzten 10 Jahren sind die Bodenpreise sowie die Kosten im Garten- und Landschaftsbau (Anlage und Pflege der Kompensationsmaßnahmen) erheblich gestiegen. Allein inflationsbereinigt ergibt sich ein Anstieg von 12-18% in 10 Jahren. Hinzu kommen exorbitante Kostensteigerungen bei Material und Löhnen im Garten- und landschaftsbau, so dass die Verwaltung eine Erhöhung mit sofortiger Wirkung um 20% als erforderlich und angemessen ansieht. Daher wird die Verwaltung bei der künftigen Übernahme von Ausgleichsverpflichtungen Dritter eine Ablösungszahlung in Höhe von 18 €/ m² Kompensationsfläche verlangen. Von diesem Betrag werden haushalterisch 15 €/m² für zweckgebundene investive Auszahlungen und 3 €/m² zweckgebunden konsumtiv für die Unterhaltung der Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die jährlichen Einnahmen liegen je nach Abschluss von städtebaulichen Verträgen oder der Übernahme von Kompensationsverpflichtungen durch einzelne Bauvorhaben zwischen 0 und mehreren Hunderttausend Euro.