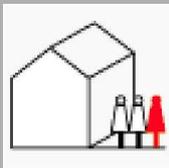
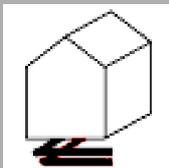


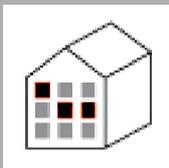
# Stadt Dachau



Auswirkungen der Siedlungserweiterung  
`Unteraugustenberg' auf die soziale  
Infrastruktur und den kommunalen Haushalt



Endbericht  
Juni 2008



Bearbeitung:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Umlandstraße 5; 80336 München

Dipl. Geogr. univ. Carola Seis 089.539802 -61  
e-mail: c.seis@pv-muenchen.de

Dipl. Geogr. univ. Barbara Jahnz 089.539802 -27  
e-mail: b.jahnz@pv-muenchen.de

in Zusammenarbeit mit

Dipl. Ing. Manfred Wilkens, Berlin; 030.47489065  
e-mail: m\_wilkens@t-online.de

<b>TEIL A GRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Entwicklung der Einwohner in Dachau</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1 Einwohnerstruktur und –entwicklung der Jahre 1996 bis 2006</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2 Wohnungsbau und Wanderungen 1996 - 2006</b> .....	<b>9</b>
<b>3.3 Altersstruktur im Referenzgebiet `Obermooschwaiqe´</b> .....	<b>11</b>
<b>3.4 Abschätzung der Einwohnerentwicklung bis 2020</b> .....	<b>14</b>
3.4.1 Bevölkerungszahl 2020 .....	14
3.4.2 Exkurs Bertelsmann-Studie .....	14
<b>3.5 Zusammenfassung</b> .....	<b>16</b>
<b>4 Entwicklungsgebiet Unteraugustenberg</b> .....	<b>17</b>
<b>4.1 Planstatistische Grundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>17</b>
4.1.1 Wohngeschossfläche .....	18
4.1.2 öffentliche Einrichtungen .....	19
4.1.3 Grün- und Ausgleichsflächen .....	19
4.1.4 Äußere und Innere Verkehrserschließung .....	19
<b>TEIL B Ermittlung der öffentlichen Folgeeinrichtungen</b> .....	<b>22</b>
<b>1 Grundannahmen und Bedarfsermittlung `soziale Infrastruktur´</b> .....	<b>22</b>
<b>1.1 Grundannahmen zur Einwohnerentwicklung</b> .....	<b>23</b>
1.1.1 Aufsiedlungszeitraum .....	24
1.1.2 Altersstruktur .....	24
<b>1.2 Bedarf an öffentlichen Folgeeinrichtungen</b> .....	<b>25</b>
1.2.1 Kindergarten .....	25
1.2.2 Kinderkrippe .....	25
1.2.3 Grundschule und Hort .....	26
1.2.4 Jugendzentrum .....	26
<b>TEIL C Auswirkungen des Baugebiets Unteraugustenberg auf den städtischen Haushalt</b> .....	<b>27</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>27</b>
<b>2 Investitionskosten Vermögenshaushalt</b> .....	<b>29</b>
<b>2.1 Grundlagen</b> .....	<b>29</b>
<b>2.2 Rechenergebnisse (kommunale Investitionsliste)</b> .....	<b>34</b>
<b>3 Laufende Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt</b> .....	<b>35</b>
<b>3.1 Methodik</b> .....	<b>35</b>
<b>3.2 Grundlagen</b> .....	<b>37</b>
<b>3.3 Rechenergebnisse</b> .....	<b>44</b>
3.3.1 Einnahmen Einzelplan 9 .....	44
3.3.2 Überschuss Einzelplan 9 .....	45
3.3.3 Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und Saldo Verwaltungshaushalt .....	46

3.3.4 Grunderwerbssteuer .....	48
<b>4 Gegenüberstellung Ausgabevolumen zu voraussichtlichem Mittelumfang ...</b>	<b>48</b>
<b>5 Empfindlichkeitsanalyse.....</b>	<b>50</b>
5.1 Szenario A - Höherer Einwohnerzugang .....	51
5.2 Szenario B - Geringerer Zuwanderungsanteil.....	52
5.3 Szenario C - Höhe der Einkommensteuer.....	54
5.4 Szenario D - Höhe Zuschussbedarf Einzelpläne 0 - 8.....	55
5.5 Szenario E – Dauer Aufsiedlungszeitraum .....	57
<b>6 Schlussbemerkungen .....</b>	<b>59</b>

## TEIL A GRUNDLAGEN

### 1 Vorbemerkungen

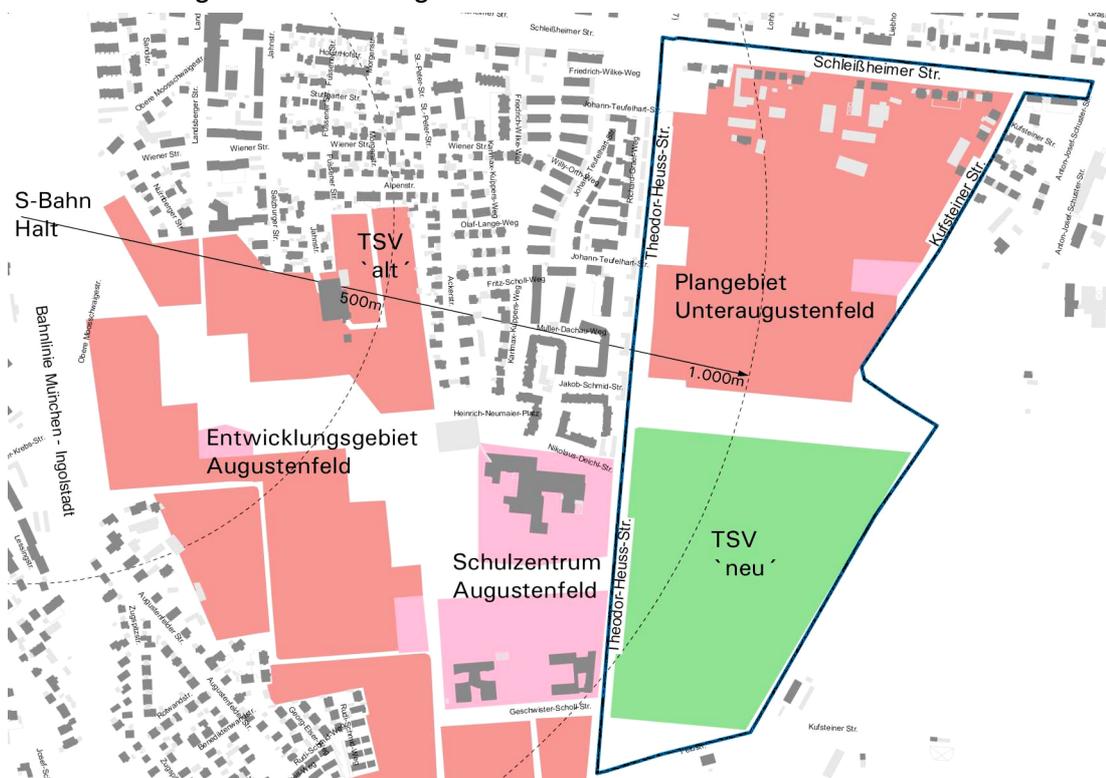
Der Dachauer Stadtrat beschloss am 11. Juli 2006 für das rund 35 ha große Gebiet „Unteraugustenberg“ einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Anlass ist die Absicht des TSV 1865 Dachau, die Sportanlagen auf dem Stammgelände an der Jahnstrasse zu verlassen und in das Gebiet östlich der Theodor-Heuss-Straße umzusiedeln.

Ziel der Planung ist es, sowohl das für die neuen Sportanlagen reservierte Gelände als auch die übrigen heute weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Planungsgebietes östlich der Theodor-Heuss-Straße städtebaulich neu zu ordnen.

Im südlichen Gebietsteil soll der TSV Dachau mit seinen neuen Sportanlagen angesiedelt werden. Im nördlichen Gebietsteil ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit hohem Freizeitwert beabsichtigt.

Das Plangebiet liegt in rund 1.000 m Entfernung zum S-Bahnhalt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich neben Naherholungsflächen entlang der Würm, westlich des Plangebietes größere unbebaute Entwicklungsflächen sowie das neue Schulzentrum 'Augustenberg' mit Kindertageseinrichtungen privater und öffentlicher Träger sowie Sport- und Freizeitanlagen westlich der Theodor-Heuss-Straße.

Abb. 1: Plangebiet Unteraugustenberg – Übersicht



Quelle: digitale Flurkarte und FNP der Stadt Dachau, Bebauungsplan 138/06 Unteraugustenberg; PV o.M.

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Stadtverwaltung Dachau will sich vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungserweiterung im Unteraugustenberg ein Bild über die dadurch eintretenden infrastrukturellen Konsequenzen mit einer Abschätzung der finanziellen Lasten verschaffen.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat dabei den Auftrag erhalten, eine Folgekostenabschätzung vorzunehmen, um der Stadtverwaltung eine Hilfestellung bei der Beantwortung etwa folgender Fragen zu leisten:

- `Was kostet die Stadt Dachau das Baugebiet Unteraugustenberg ?´
- `Wie wird sich das Baugebiet auf den städtischen Finanzhaushalt auswirken?´

Untersuchungen zu fiskalischen Auswirkungen von Wohngebietsentwicklungen sind insgesamt noch im Forschungsstadium begriffen, d.h. es gibt eine Reihe an Rechenmodellen, Forschungsarbeiten oder Studien auf dem Gebiet der Regionalforschung, bislang fehlen jedoch noch belastbare Vergleichsdaten von Kommunen, insbesondere von Kommunen vergleichbaren demographischen Strukturtyps. Der Ansatz der vorliegenden Untersuchungen liegt daher in der Auswertung einschlägiger Literaturquellen und dem Abgleich mit den Erfahrungs- oder Kennwerten der Stadt Dachau und des Planungsverbandes aus bisherigen Untersuchungen mit ähnlicher Aufgabenstellung.

Zur Abschätzung der infrastrukturellen Konsequenzen und fiskalischen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt durch die Aufsiedlung des Baugebietes bedarf es zunächst der Formulierung grundlegender Annahmen.

Die Bandbreite der Abschätzungen erstreckt sich dabei von der Bestimmung des Aufsiedlungszeitraumes über Einschätzungen zur künftigen Einwohner- und Altersstruktur im Plangebiet, die dadurch entstehenden Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen und deren Immanenz für die Kostenberechnung bis hin zur Ermittlung von Herstellungs- und Unterhaltskosten unterschiedlich zu bewertender Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen.

Im Zuge der Bedarfsermittlung sozialer Infrastrukturen wird der Blick über das eigentliche Plangebiet hinaus auf die umliegenden Entwicklungspotenziale gerichtet, um Aussagen zur möglichen Altersstruktur im Plangebiet, Angaben zur Kapazitätsauslastung öffentlicher Einrichtungen im engeren Einzugsgebiet des Plangebietes sowie schließlich auch Kostenanteile des Baugebietes zu ermitteln.

### 3 Entwicklung der Einwohner in Dachau

Die bisherige Einwohner- und Altersstruktur in Dachau ist eine wesentliche Bestimmungsgröße für die prognostische Abschätzung des Aufsiedlungszeitraumes bzw. des Betrachtungshorizontes der Folgekosten für das Baugebiet 'Unteraugustenberg'.

Eingangs werden daher rückblickende Untersuchungen zur Entwicklung der Geburten und Sterbefälle, zum Wanderungsverhalten (Zu- und Fortzüge) ebenso wie z.B. Untersuchungen zum altersstrukturellen Aufbau der Bevölkerung und dessen Veränderungen in den zurückliegenden Jahren vorgenommen.

Ziel dieser Betrachtungen ist es, die Gesamtentwicklung der Einwohner und Altersstruktur der Stadt Dachau auf die kleinräumige Ebene 'Unteraugustenberg' möglichst aussagekräftig bis zum Jahr 2020 zu projizieren, um die Grundannahmen für die Abschätzung der infrastrukturellen Folgekosten festzulegen.

Ausgangspunkt ist dabei die rückblickende Analyse der Einwohnerdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Eine spezifizierte Bevölkerungsprognose wurde zur Unterstützung der vorliegenden Untersuchungen von der Stadt Dachau jedoch vorerst nicht erwogen. Diese könnte eine Verfeinerung der Ergebnisse zur Einwohnerentwicklung beispielsweise nach Schulsprengeln aufzeigen und somit deutlich konkretere Aussagen zu Kapazitätsauslastungen und Schülerzahlen liefern.

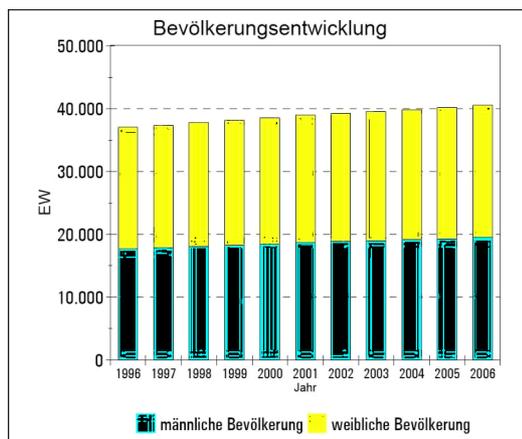
Da eine differenzierte Einwohnerprognose nicht vorliegt, erfolgt die Abschätzung der Einwohnerentwicklung mit Bildung von Mittelwerten aus den Einwohnerbewegungsdaten der letzten 10 Jahre und deren linearer Fortschreibung. Bezüglich der zu erwartenden Altersstruktur wird in einem Exkurs die Altersstruktur des jüngst realisierten benachbarten Baugebietes 'Obermooschwaige' betrachtet.

#### 3.1 Einwohnerstruktur und -entwicklung der Jahre 1996 bis 2006

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Dachau wuchs in den letzten 10 Jahren um 9,5 % von etwa 37.000 (im Jahr 1996) auf rund 40.500 (im Jahr 2006).

Dabei ist eine kontinuierliche Entwicklung zu verzeichnen, die in den Jahren 1996 (+ 545) und 2001 (+ 518) Spitzenwerte in der jährlichen Bevölkerungszunahme aufweist.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Dachau 1996-2006



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

Tabelle 2: Bevölkerungsbewegung in Dachau 1996-2006

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Natürlicher Saldo (Geburten minus Sterbefälle)	Wanderungssaldo (Zu - minus Fortzüge)	Jährliches Wachstum
1996	36.999	15	530	545
1997	37.292	-13	306	293
1998	37.674	-12	394	382
1999	38.107	-9	442	433
2000	38.398	-26	317	291
2001	38.916	21	497	518
2002	39.213	-44	341	297
2003	39.474	0	261	261
2004	39.772	20	278	298
2005	40.126	-30	384	354
2006	40.496	20	350	370
<b>Mittelwert</b>		<b>-5,3</b>	<b>+ 372,7</b>	<b>+ 367,4</b>

Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

Im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2006 betrug das jährliche Wachstum in Dachau 367 Einwohner. Dabei waren durchschnittlich 373 Personen p.a. als Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Um durchschnittlich 5 Personen p.a. nahm die Bevölkerung dagegen in diesem Zeitraum aufgrund des durchschnittlichen Sterbefallüberschusses ab.

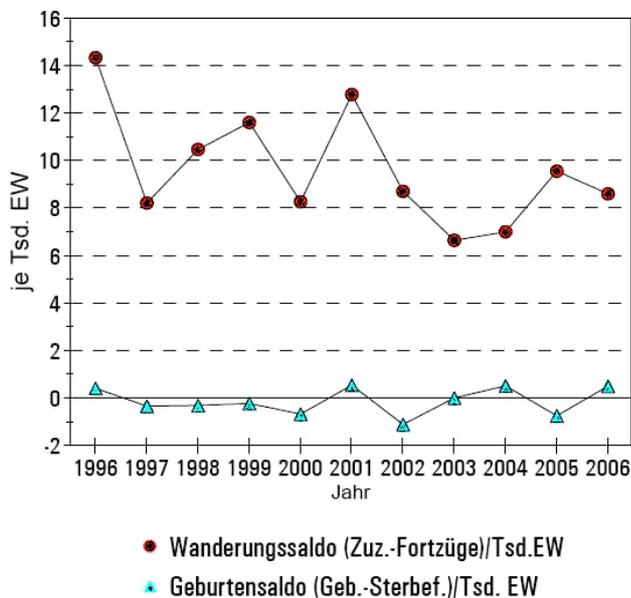
Nur in den Jahren 1996, 2001, 2004 und 2006 wurden in Dachau mehr Kinder geboren als Sterbefälle verzeichnet wurden.

Die Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre in Dachau gründet damit ausschließlich auf Wanderungsgewinnen.

Von 1996 bis 2006 waren in Dachau jährlich im Mittel 391 Geburten zu verzeichnen. In den Jahren 1997, 1998 sowie 2004 und 2006 erreichten die Geburten mit 405 bzw. 409 Geburten Spitzenwerte. In den Jahren 2004 und 2006 wurden dabei gleichzeitig auch weniger Sterbefälle (389) registriert.

Der Geburten-Sterbefallsaldo (natürlicher Saldo) ist in den letzten 10 Jahren insgesamt negativ, wenngleich sich in der jüngsten Vergangenheit (ab 2003) ein leicht positiver Saldo abzeichnet, d.h. dass wieder etwas mehr Kinder geboren wurden als Sterbefälle zu verzeichnen waren.

Tabelle 3: Wanderungs- und Geburtensaldo in Dachau 1996-2006

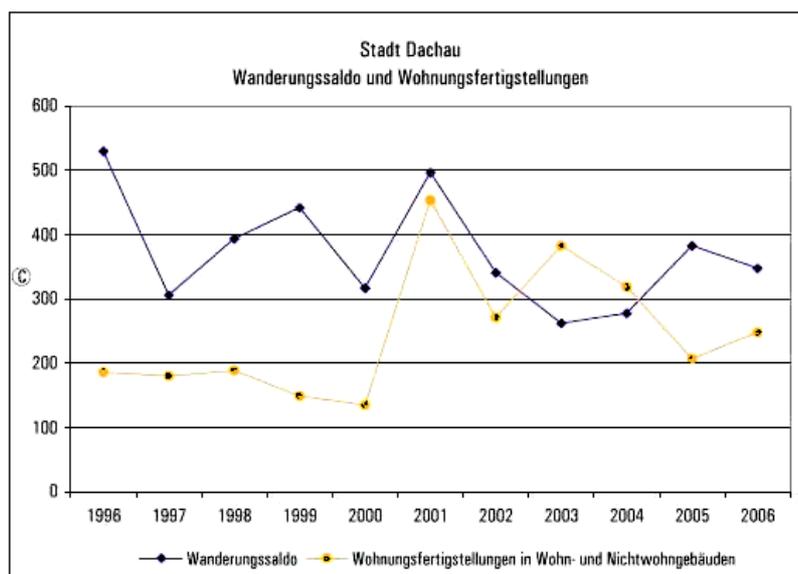


Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

### 3.2 Wohnungsbau und Wanderungen 1996 - 2006

Die folgende Grafik zeigt das Verhältnis der zurückliegenden Wanderungsgewinne (zuziehende minus fortziehende Bevölkerung) in Dachau im Verhältnis zur Wohnungsbautätigkeit.

Tabelle 4: Wanderungssaldo und Wohnungsbau in Dachau 1996-2006



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

In den Jahren 1996 bis 2001 und ab 2004 ist ein Zusammenhang zwischen fertig gestellten Wohnungen und Zuzug per Saldo erkennbar, der sich in den Jahren 2000 und 2001 fast linear verhält. In den Jahren 2002 bis 2004 zeigte sich, dass trotz deutlicher Wohnungsbautätigkeit vergleichsweise nur geringe Einwohnerzuwächse erzielt wurden.

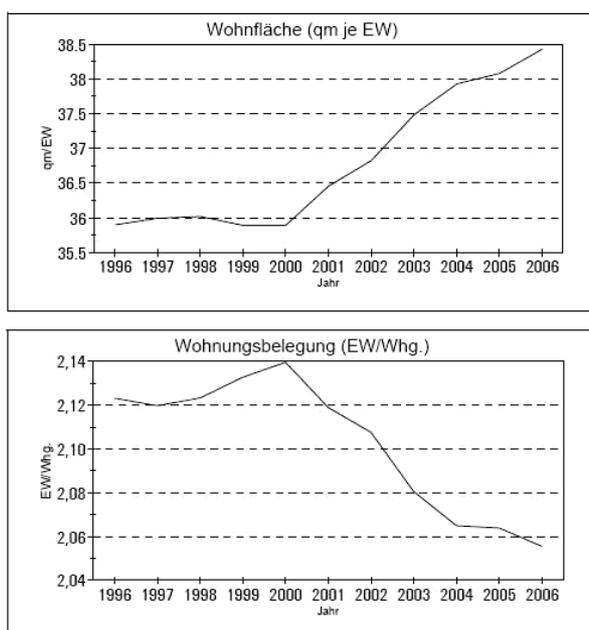
Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen lag im Mittel des Zeitraumes 1996-2006 bei 247 pro Jahr. Spitzenwerte wurden in den Jahren 2001 und 2003 erreicht. Im Jahr 2000 lagen die Wohnungsfertigstellungen (135 Wohnungen) deutlich unter dem Mittel der letzten 10 Jahre.

Der Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) erreichte im Mittel von 1996 bis 2006 ein Plus von jährlich 373 Personen (s.o.). In den letzten 10 Jahren zogen damit kontinuierlich mehr Personen zu als fort, wobei Spitzenwerte in den Jahren 1996 und 2001 mit rund 500 und 530 Personen per Saldo zu verzeichnen sind.

Im statistischen Mittelwert der Jahre 1996 bis 2006 zogen 1,5 Personen von außerhalb pro fertig gestellter Wohnung in Dachau zu.

Der Bestand an Wohnungen (WE) hat sich seit 1996 kontinuierlich von damals 17.400 Wohnungen auf ca. 19.700 Wohnungen (2006) entwickelt (s.o.). Die Belegungsdichte ist von 2,12 E/WE im Schnitt auf derzeit ca. 2,06 E/WE gesunken, was u.a. auch mit der Zunahme der Ein-Personen-Haushalte, vor allem aber mit den steigenden Wohnwünschen, was Flächengröße aber auch mit gestiegenen Qualitätsansprüchen an das Wohnen zu tun hat. Die Wohnfläche pro Einwohner betrug im Jahr 1996 rund 36 m<sup>2</sup> und stieg innerhalb von 6 Jahren etwa ab 2000 bis zum Jahr 2006 um mehr als 2 m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 38,5m<sup>2</sup> pro Einwohner an.

Tabelle 5: Wohnfläche und Wohnungsbelegung in Dachau 1996-2006



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

### 3.3 Altersstruktur im Referenzgebiet `Obermooschwaige`

Um die Annahmen zur Altersstruktur in Unteraugustenfeld zu konkretisieren, soll ein Exkurs in ein jüngeres Baugebiet der Stadt Dachau vorgenommen werden. In neuen Baugebieten liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen erfahrungsgemäß deutlich über dem Durchschnitt einer Gesamtkommune.

Anhand des kürzlich aufgesiedelten Baugebietes „Obermooschwaige“ soll exemplarisch mit Blick auf dessen Altersstruktur – eine Abschätzung über die mögliche Altersstruktur des Baugebietes Unteraugustenfeld getroffen werden.

Betrachtet wird die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen, da für diese Altersgruppe der Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Krippen, Kindergärten oder Schulen unmittelbar oder zumindest zeitnah gedeckt werden muss.

Abb. 2: Referenzgebiet Obermooschwaige



Quelle: digitale Flurkarte der Stadt Dachau

Die Stadtverwaltung hat zu diesem Zweck die Statistik der Altersstruktur des oben abgebildeten Bereiches für die Jahre 2004, 2006 und 2008 (jeweils Stand 01.01.) zur Verfügung gestellt. Während dieses Zeitraums ist die Einwohnerzahl des Baugebietes Obermooschwaige um 42 % angewachsen, von 875 auf 1245 Einwohner.

Markant ist der Anteil der Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen. In allen drei untersuchten Jahren liegt der Anteil der Kinder der Altersgruppe

‘0 bis 3 Jahre’ deutlich über 5,5 %. Auf die einzelnen Jahrgänge gerechnet bedeutet dies einen Anteil von mindestens 1,87% bzw. max. 2,11% je Jahrgang. Der Anteil der Kinder pro Jahrgang für die gesamte Stadt Dachau liegt zum Vergleich bei rund 1%.

Der Anteil der Kindergartenkinder (4 bis 6 Jährige) fällt in allen drei untersuchten Jahren im Vergleich zu den 0 bis 3 Jährigen mit Werten zwischen 1,45% und 1,68% je Jahrgang zunächst etwas geringer aus, liegt jedoch auch hier weit über dem städtischen Durchschnitt.

Die Altersgruppe der Kinder im Schulalter (6 bis 15-jährige) liegt im Referenzgebiet Obermoosswaige in den ersten beiden Betrachtungsjahren mit 0,79 und 0,96 % je Jahrgang unter dem Dachauer Durchschnitt.

Die Beobachtungen – die sehr hohe Zahl an Klein- und Kindergartenkindern und die dazu vergleichsweise „geringe“ Zahl der Schulkinder – sind u.a. darauf zurückzuführen, dass insbesondere junge Familien in Neubaugebiete einziehen oder Personen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Dieser Effekt scheint dadurch begünstigt, dass im Baugebiet Obermoosswaige ein breites Spektrum an Doppel- und Reihenhäusern besteht. Der Geschosswohnungsanteil beträgt im Vergleich zum Baugebiet Unteraugustenberg (85%) lediglich rund 50%.

Über einen längeren Zeitraum gesehen wird sich der momentane Spitzenwert sehr wahrscheinlich relativieren und sich die prozentualen Anteile der Kinder pro Jahrgang konsolidieren, dennoch wird für alle Einrichtungen sozialer Infrastrukturen zeitnah ein Spitzenbedarf zu erwarten sein.

Der o.g. Beobachtungszeitraum über vier Jahre ist für die Altersstruktur eines Baugebietes aber schließlich nicht repräsentativ. Er zeigt vielmehr den maximalen Bedarf, der sich aus der Entwicklung ergeben wird. Auch ist der Altersdurchschnitt mit Blick auf die Verteilung der Wohnformen in Obermoosswaige nicht ohne weiteres auf das Plangebiet Unteraugustenberg übertragbar. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an geplantem Geschosswohnungsbau sind in Unteraugustenberg voraussichtlich anteilig etwas weniger Familien als im Baugebiet Obermoosswaige zu erwarten.

Eine absolute Spitzenauslastung kann daher für Unteraugustenberg nicht festgelegt werden. Die oben angestellte Betrachtung der Altersstruktur erlaubt es jedoch anzunehmen, dass auch in Unteraugustenberg mit einem ähnlichen Verlauf der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur sowie einem maximalen Bedarf an sozialer Infrastruktur zu Beginn des Siedlungszeitraumes zu rechnen sein wird. Dieser Bedarf kann durch die sukzessive Realisierung in Bauabschnitten etwas abgefedert und entzerrt werden.

Der Anteil der Kinder pro Jahrgang im Baugebiet Obermoosswaige ist zwar nicht repräsentativ, leistet jedoch einen wichtigen Beitrag für die Berechnung des Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen für Kinder. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen liegt erwartungsgemäß deutlich höher als im Durchschnitt der Kreisstadt.

Mit Blick auf die Relativierung der Effekte des Spitzenbedarfes wird als Berechnungsgrundlage für die Altersstruktur des Unteraugustensfeldes ein Mittelwert zwischen Kreisstadtdurchschnitt (1%) und Altersstruktur Obermoosswaige (1,6%) herangezogen: 1,2% - 1,3 % Kinder pro Jahrgang in allen Altersstufen.

Tabelle 6: Altersstruktur Obermoosswaige 2004 bis 2008 (absolut)

Altersgruppe	2004	2006	2008
0-3 J	54	61	79
4-6 J	38	55	60
7-15 J	62	94	118
16-18 J	12	21	30
19-65 J	634	812	894
65 J und älter	35	46	64
Gesamt	875	1089	1245

Quelle: Stadt Dachau, Einwohnermeldeamt

Tabelle 7: Altersstruktur Obermoosswaige 2004 bis 2008 (relativ in Jahrganggruppen)

Altersgruppe	2004	2006	2008
0-3	6,17	5,6	6,35
4-6	4,34	5,05	4,82
7-15	7,09	8,63	9,48
16-18	1,37	1,93	2,41
19-65	72,46	74,56	71,81
65 und älter	4	4,22	5,14
Gesamt	100	100	100

Quelle: Stadt Dachau, Einwohnermeldeamt

Tabelle 8: Altersverteilung Obermoosswaige 2004 bis 2008 (relativ je Jahrgang)

Alter	2004	2006	2008
0-3	2,06	1,87	2,11
4-6	1,45	1,68	1,61
7-15	0,79	0,96	1,05
16-18	0,46	0,64	0,8
19-65	1,54	1,59	1,53

Quelle: Stadt Dachau, Einwohnermeldeamt

### 3.4 Abschätzung der Einwohnerentwicklung bis 2020

#### 3.4.1 Bevölkerungszahl 2020

Für die Berechnung der Folgekosten im Zuge der Baugebietsrealisierung ist die Abschätzung des möglichen Aufsiedlungszeitraumes relevant. Ein Blick auf die künftige Einwohnerentwicklung kann die Annahmen zum Zeitpunkt der Realisierung des letzten Bauabschnittes stützen.

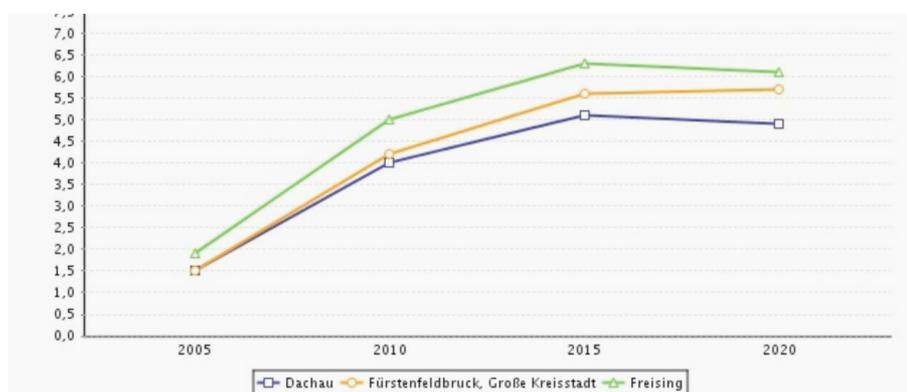
Mangels differenzierter Erhebungen zur Bevölkerungsprognose bildet zunächst die lineare Fortschreibung der Einwohnerentwicklung auf der Basis der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre eine Grundlage. Demzufolge würde die Bevölkerung der Kreisstadt weiter pro Jahr um etwa 1% anwachsen. Ausgehend von 40.500 Einwohnern im Jahr 2006 wäre im Jahr 2020 somit eine Gesamteinwohnerzahl von rund 46.550 Einwohnern zu erwarten.

#### 3.4.2 Exkurs Bertelsmann-Studie

Ein Blick auf die Ergebnisse der Bertelsmann-Studie (Wegweiser Demographie, 2003) zeigt für die Stadt Dachau als „Demografiety III“: ‚Suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen‘ in der Prognose ein insgesamt verlangsamtes Wachstum. Danach wird das Bevölkerungswachstum künftig nicht mehr bei ca. 1% p.a. liegen, sondern sich deutlich verlangsamt vollziehen. Für den Zeitraum 2010 - 2015 wird mit lediglich 0,2% Einwohnerzuwachs pro Jahr gerechnet, während für den Zeitraum 2015-2020 schließlich negative Wachstumsraten prognostiziert werden, d.h. die absolute Bevölkerungszahl erstmals wieder - wenngleich geringfügig - sinken wird.

Dieser Trend zeichnet sich lt. Bertelsmann-Studie auch in der Prognose für andere Kreisstädte in der Region München ab. Ein ähnlich stagnierender Verlauf wird z.B. für die Kreisstadt Freising erwartet, für die Kreisstadt Fürstenfeldbruck wird im Jahr 2020 noch mit einem leicht positiven Saldo gerechnet.

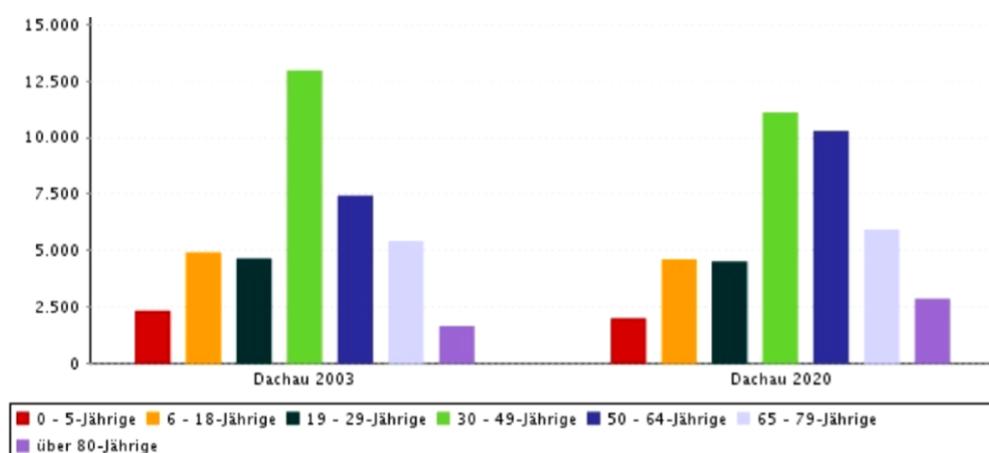
Abb.3: Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2003 - 2020 (relativ)



Quelle: Bertelsmann-Studie 2003: Wegweiser Kommune: Stadt Dachau;

Im Bereich des Bevölkerungsaufbaus werden Verschiebungen in der Altersstruktur zu einem steigenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung führen, während gleichzeitig der Anteil jüngerer Menschen zurückgehen wird. Die fortschreitende demografische Alterung ist eine Folge der bereits eingetretenen Geburtenrückgänge sowie einer immer weiter steigenden Lebenserwartung. Der Rückgang der Geburten ergibt sich grob aus dem sich verändernden Bevölkerungsaufbau innerhalb der Gruppe der 19-49-Jährigen. Gem. Bertelsmann-Studie werden sich bis zum Jahr 2020 alle Altersgruppen von 0-49 Jahren negativ entwickeln, während die Altersgruppe der 50-über80-Jährigen umso stärker positiv anwachsen wird.

Abb. 4: Altersstruktur 2003 und 2020 (absolut)



Quelle: Bertelsmann-Studie 2003: Wegweiser Kommune: Stadt Dachau

Negativ betroffen vom Bevölkerungsrückgang werden dabei die Altersgruppen der unter 5-Jährigen sowie der 30-49-Jährigen, denen bis zum Jahr 2020 ein Rückgang in Dachau von jeweils minus 14,2 % prognostiziert wird.

In absoluten Zahlen heißt dies, dass bei den Kleinkindern unter 5 Jahren mit einer kontinuierlichen Abnahme um rund 350 Kinder bis 2020 in der Kreisstadt zu rechnen ist, während die bevölkerungsstärkste Altersgruppe der heute 30-49-Jährigen von derzeit rund 13.000 auf rund 11.000 Personen im Jahr 2020 zurückgehen wird.

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Schul- und Ausbildungsalter zwischen 6 und 18 Jahren wird sich im gleichen Zeitraum um insgesamt 6,3 % (330 Personen) verringern, d.h. von 4.950 im Jahr 2003 auf 4.620 Kinder im Jahr 2020. Dieser Altersgruppe wird eine insgesamt verzögerte Reduzierung prognostiziert, d.h. bis etwa 2010 bleiben die Zahlen nahezu konstant und erst im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 wird ein deutlicher Rückgang um etwa 300 Personen erwartet.

Die Ergebnisse der Bertelsmann-Studie zeigen ein grobes Entwicklungsszenario nach Strukturtyp auf und sind daher ohne vergleichende differenzierte

Analyse der demografischen Entwicklung der Stadt Dachau als „allgemeine Tendenzprognose“ zu werten. Wie in Kapitel 3.3 ausgeführt, ist in Neubaugebieten generell mit einer Abweichung der Altersstruktur zugunsten stärkerer jüngerer Altersgruppen im Vergleich zur Gesamtkommune zu rechnen.

### 3.5 Zusammenfassung

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Dachau wuchs in den letzten 10 Jahren um 9,5 % von rund 37.000 auf rund 40.500 Einwohner im Jahr 2006 an. Das Einwohnerwachstum lag damit bei knapp 1% / p.a.

- Durch anhaltende Zuwanderungsgewinne konnte in den vergangenen 10 Jahren das negative natürliche Bevölkerungswachstum kompensiert werden.
- Im statistischen Mittelwert der Jahre 1996 bis 2006 zogen 1,5 Personen von außerhalb pro fertig gestellter Wohnung in Dachau zu.
- Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner stieg ab 2000 diametral zur Wohnungsbelegung.
- Dachau hat einen hohen Anteil an Bildungswanderung (Anteil an zuziehenden Personen zwischen 18 und 24 Jahren/1000 Einwohner)
- Die Prognose der Bertelsmann-Studie bis zum Jahr 2020 zeigt ein geändertes generatives Verhalten mit Verschiebungen in der Altersstruktur in Dachau sowie ein insgesamt verlangsamtes Wachstum.
- Das Referenzgebiet `Obermoosswaige´ hat erwartungsgemäß einen für Neubaugebiete höheren Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen als im Stadtdurchschnitt.

Inwiefern die aufgeführten Entwicklungen auf ein Neubaugebiet übertragbar sind bzw. als Kennwerte in das Berechnungsmodell zur Folgekostenabschätzung einfließen, soll im folgenden Kapitel erörtert werden.

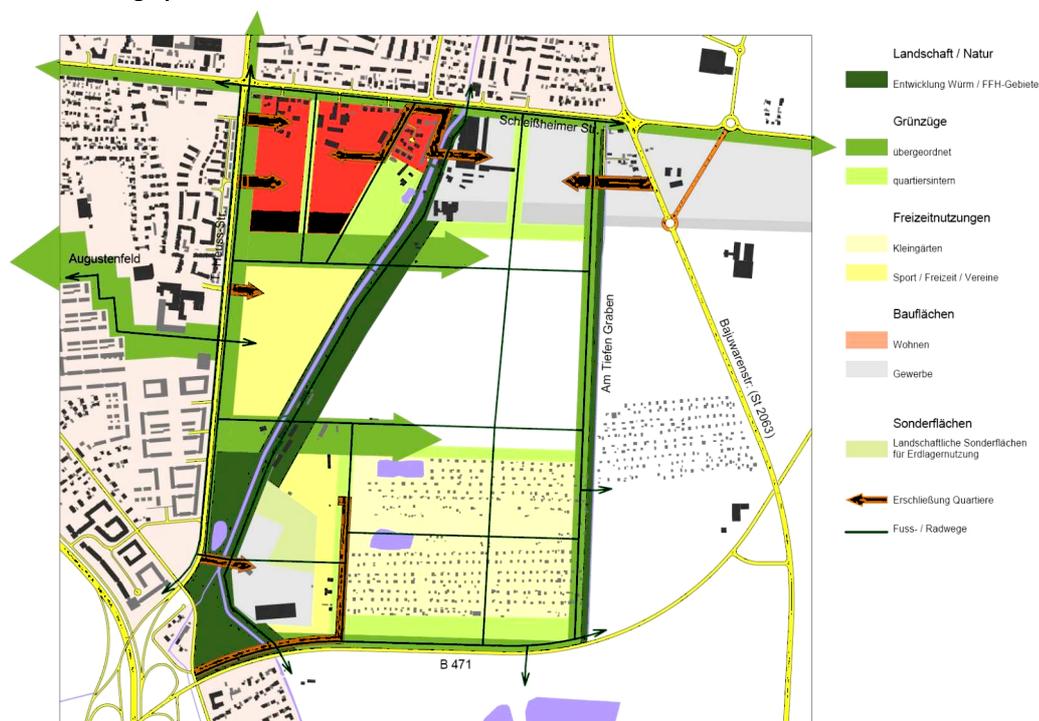
## 4 Entwicklungsgebiet Unteraugustenberg

### 4.1 Planstatistische Grundlagen des Bebauungsplanes

Zur Berechnung der Folgekosten durch die Realisierung des geplanten Baugebietes Unteraugustenberg werden in einem ersten Schritt die planstatistisch relevanten Grundlagen und Mengenwerte des Bebauungsplanes aufskizziert, die im weiteren Verlauf für eine Abschätzung der Folgekosten ausgewertet werden.

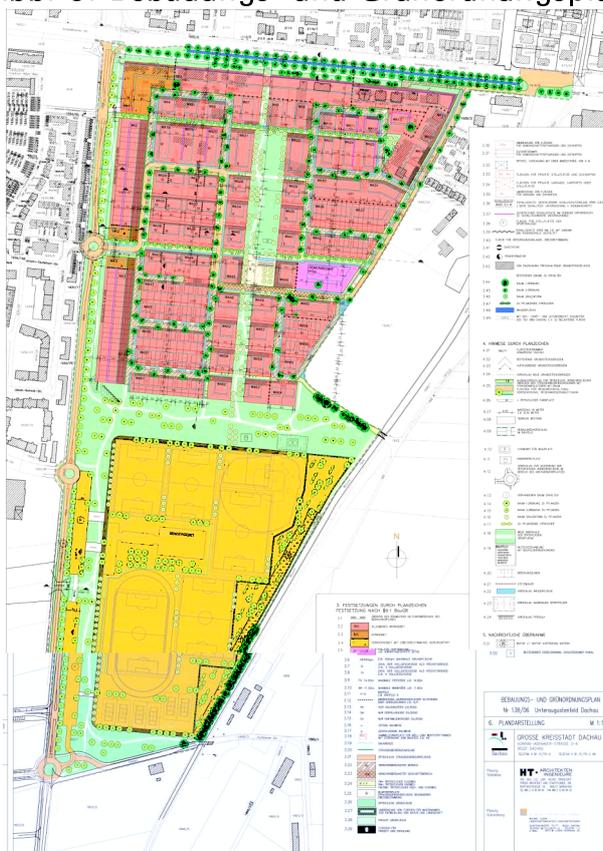
Die Zusammenstellung der planstatistischen Grundlagen konzentriert sich dabei nur auf den nördlichen Gebietsteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, d.h. das geplante Sportgelände einschließlich der dort geplanten baulichen Anlagen sowie dessen Erschließungsanlagen werden außer Betracht gelassen, da mit einem untergeordneten finanziellen Aufwand bzw. Folgekosten seitens der Stadt zu rechnen ist. Mit einbezogen in die Betrachtung werden hingegen die östlich des Vereinssportgeländes situierten Ausgleichsflächen sowie der das nördliche und südliche Teilgebiet verbindende Grüngürtel.

Abb. 5: Strukturplanung Unteraugustenberg – Planvariante C (Grundlage des Bebauungsplanes)



Quelle: Stadt Dachau: Strukturplanung Unteraugustenberg, 2006; o.M.

Abb. 6: Bebauungs- und Grünordnungsplan Unteraugustenberg



Quelle: Stadt Dachau: Bebauungs- und Grünordnungsplan 138/06 Unteraugustenberg; Planfassung 06.03.2008 o.M.

#### 4.1.1 Wohngeschossfläche

Die Wohnbauflächen im gesamten nördlichen Teil des Planungsgebietes werden als WA „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Geschossfläche im WA beträgt rund 123.600 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Wohngeschossfläche im WA wird mit 100% veranschlagt.

Im Zentrum am Grünzug und entlang der Schleißheimer Straße sind die Gebäudehöhen auf 5 Geschosse begrenzt. Entlang der Theodor-Heuss-Straße und in den dahinter liegenden Baufeldern werden dreigeschossige Reihenhäuser und max. 4 geschossige Wohnbauten zugelassen. Im Süden sind Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit ebenfalls drei Geschossen festgesetzt. Der Anteil des geplanten Geschosswohnungsbaus beträgt 85%. Der Anteil an Reihen-, Doppel und Einzelhäusern beträgt entsprechend 15%.

An zwei Quartierseingängen werden die Baufelder als Kerngebiete zur Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen festgesetzt. Die Geschossfläche im MK beträgt rund 11.400 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Wohngeschossfläche im Kerngebiet wird mit 20% veranschlagt.

#### 4.1.2 öffentliche Einrichtungen

An die öffentliche Grünfläche und die Bebauung am zentralen Quartiersplatz schließt sich östlich eine Fläche für den Gemeinbedarf / Kindertagesstätte an. Die geplante Kindertagesstätte soll Raum für etwa 100 Kinder (Krippe, Kindergarten und Hort) bieten. Die Geschossfläche der KITA beträgt 1.650 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 Grün- und Ausgleichsflächen

Das Plangebiet gliedert sich in zwei große Grünzüge, einen inneren Nord-Süd gerichteten, der in der Quartiersmitte eine Angerfunktion übernehmen soll und über den zentralen Quartiersplatz hinweg auf den West-Ost-Grünzug trifft, der eine übergeordnete Funktion im Sinne der Fortführung des städtischen Grünzuges und der Anbindung des neuen Wohnquartiers übernimmt. In diesem Grünzug ist die Anlage eines Quartiersspielplatzes sowie ein Bolzplatz beabsichtigt. Die o.g. Grünflächen (einschließlich Spiel- und Bolzplatz) haben eine Gesamtgröße von 35.610 m<sup>2</sup>.

Das Gesamterfordernis an Ausgleichsflächen bemisst sich bei 54.180 m<sup>2</sup>. Davon werden im Plangebiet etwa 24.260 m<sup>2</sup> erbracht, der übrige Anteil außerhalb.

Die Ausgleichsfläche zwischen der geplanten Sportanlage und der Würm soll in Form einer extensiven Wiesenfläche mit standortgerechten Gehölzstrukturen (frei wachsende Hecken und Bäume) angelegt werden.

#### 4.1.4 Äußere und Innere Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt von Westen aus von der Theodor-Heuss-Straße. Sie wird über einen Kreisverkehrsplatz oder eine Kreuzung mit Lichtzeichenanlage erfolgen. Die endgültige Lösung soll abschließend durch ein in Bearbeitung befindliches Verkehrsgutachten geklärt werden.

Im Nordosten ist eine weitere Anbindung zur Schleißheimer Straße geplant. Auch über die Ausgestaltung dieser Anbindung kann endgültig erst nach Vorliegen des Gutachtens entschieden werden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnsammelstraße mit getrenntem Fußweg sowie über verkehrsberuhigte Bereiche ohne Trennung der Verkehrsarten. Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes ist die Wohnsammelstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich festgesetzt und wird durch eine entsprechend aufwendige Gestaltung betont.

Neben den Verkehrsflächen sind eigene Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgehalten. Straßen begleitend sind Parkierungsmöglichkeiten im Verkehrsbegleitgrün vorgesehen.

Auf der Theodor-Heuss-Strasse im Bereich der Fuß- und Radwegunterführung in der unmittelbaren Nähe der Schulen sind beidseitig Bushaltestellen

geplant. Eine Durchfahrt des Linienbusses durch das Planungsgebiet ist bislang nicht beabsichtigt jedoch möglich.

Die Rad- und Fußweganbindung erfolgt im Norden über einen bestehenden parallel zum Schleißheimer Kanal geführten Weg.

Im Westen ist ein Weg entlang der Theodor-Heuss-Straße und im Osten ein Rad- und Fußweg entlang der Würm festgesetzt.

Der von Norden nach Süden durch das Plangebiet führende Rad- und Fußweg in der öffentlichen Grünachse verbindet den Schleißheimer Kanal mit dem öffentlichen Grüngürtel zwischen Wohnbauflächen und Sportanlagen. Ein von Osten nach Westen verlaufender Rad- und Fußweg verbindet den Quartiersplatz in der zentralen Grünachse und die Kindertagesstätte mit dem übergeordneten Wegesystem im Osten und Westen des Plangebietes.

Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich des Geschosswohnungsbaues Gemeinschaftstiefgaragen vorgehalten.

Die Reihen- und Doppelhäuser sind mit Garagen bzw. Carports und offenen Stellplätzen ausgestattet. Entlang der Wohnsammelstraße und in den verkehrsberuhigten Bereichen sind Stellplätze für Besucher vorgehalten.

Tab. 9: Mengeneinheiten Bebauungsplan Unteraugustenberg

Stadt Dachau - Bebauungsplan Unteraugustenberg Teilbereich `Nord` Mengeneinheiten gem. Festsetzungen des BP						
Nr	ADN	GF (m <sup>2</sup> )	Fläche(m <sup>2</sup> )	E*	E/WE*	Relevanz FOKO**
<b>Einwohnerzuwachs</b>						
1	WA 1-64	123.600		3.000*	2,5*	✓
2	MK 1-3	11.400				
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>						
3	KITA (Krippe, KIGA, Hort)	1.650		100 Plätze		✓
<b>Grünflächen</b>						
			Fläche gerundet (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen		
4	Grünzug West-Ost		24.830	Fortführung städt. Grünzug		✓
5	Spielplatz		davon 6.000	5 m <sup>2</sup> /WE		✓
6	Bolzplatz		davon 1.500	30X50m Kleinspielfeld		✓
7	Grünanger Nord-Süd		10.780	hoher Aufwand		✓
8	Schleißheimer Kanal		13.000	Sondersituation		-
<b>Ausgleichsflächen</b>						
9	Gesamterfordernis		54.180			✓
10	im Plangebiet		24.260			✓
11	außerhalb des Plangebietes		29.920	höherwertige Ausstattung		✓
<b>Verkehrsflächen</b>						
<b>Äußere Verkehrserschließung</b>						
12	Anbindungsbereiche		-	Kufsteiner-/Schleißheimerstr.		✓
13	Unterführungsbauwerk		-	Th. Heuss-Str. zentrale Lage		✓
14	Kreisverkehrsanlagen		-	3 Kreisverkehrsanlagen		✓
<b>Innere Verkehrserschließung</b>						
15	Wohnsammelstraßen		4.620	5,50m		✓
16	Verkehrsberuhigte Bereiche		9.050	5,0m		✓
17	Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Quartiersplatz		2.750			✓
18	Flächen für den ruhenden Verkehr		220			-
19	F + R		7.500	3,0m		✓
20	Verkehrsbegleitgrün		13.190	2-2,50m		✓
21	Sickermulden		7.920	2,50m		✓
<b>ÖPNV</b>						
22	Bushalt		-			-
<b>Erschließungsanlagen</b>						
23	Abwasser		-			✓
24	Strom / Energieversorgung		-			✓
25	Wasserversorgung		-			✓
26	Straßenbeleuchtung		-			✓
27	Lärmschutz		-			✓
28	Abfallentsorgung		-			✓

Quelle: Bebauungsplan 138/06, Unteraugustenberg und eigene Annahmen

\*) Schätzwerte Bebauungsplan; \*\*) Folgekostenberechnung

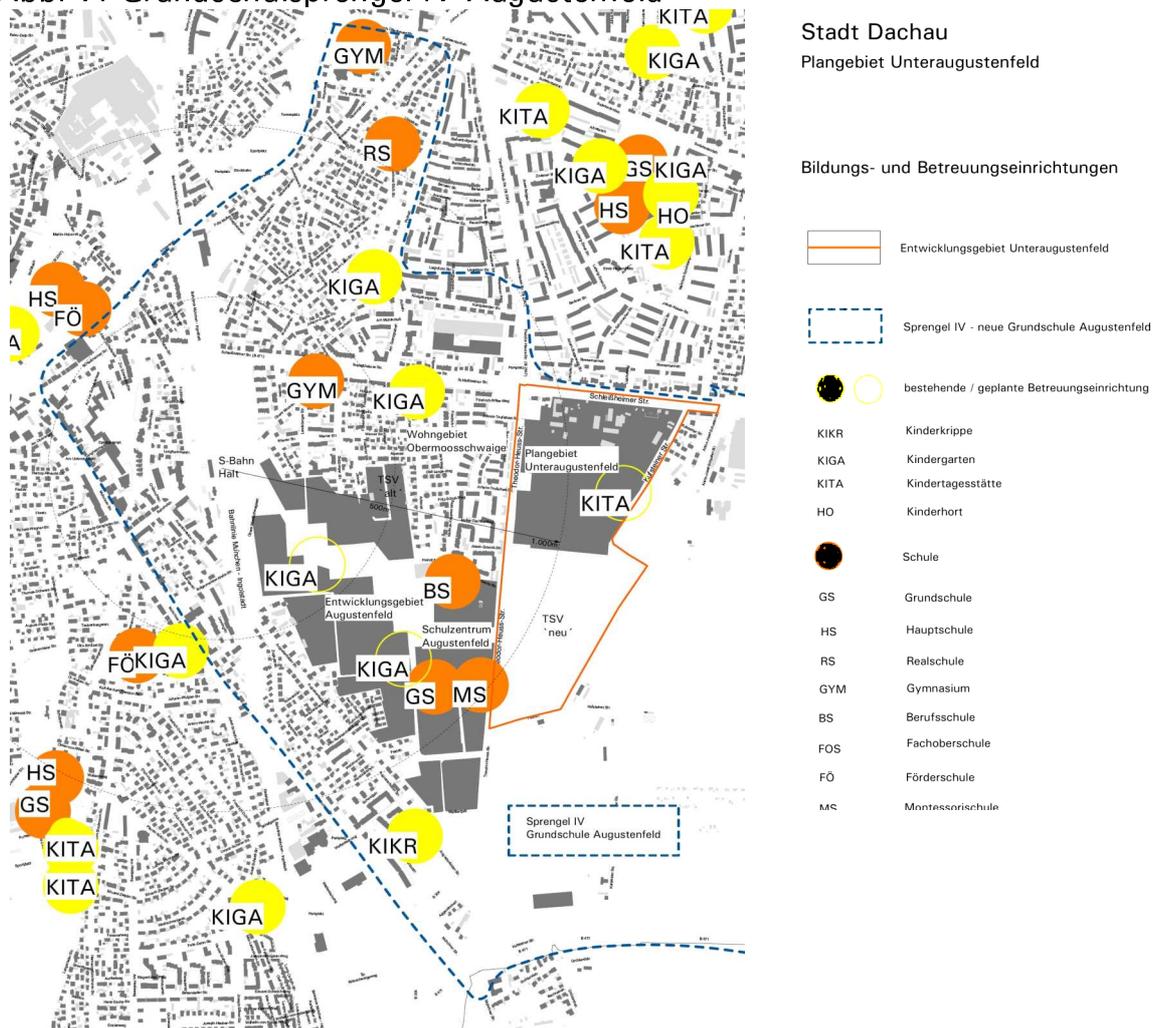
## TEIL B Ermittlung der öffentlichen Folgeeinrichtungen

### 1 Grundannahmen und Bedarfsermittlung `soziale Infrastruktur`

Nach Angaben der Stadt Dachau sind die Kapazitäten der Kindergärten im Stadtgebiet kurz - bis mittelfristig ausgelastet. Bis zum Jahr 2010 wird stadtweit mit einem leicht steigenden Bedarf gerechnet.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der bestehenden und geplanten vorschulischen und schulischen Einrichtungen im neuen Grundschulsprenkel IV `Augustenfeld`. Bezüglich der künftigen Bedarfsdeckung befinden sich im Plangebiet Augustenfeld derzeit zwei Kindergartenstandorte, einer ist derzeit im Bau befindlich, der zweite ist geplant. Eine mögliche zeitnahe Realisierung der unmittelbar angrenzenden Entwicklungsflächen im Augustenfeld wird unter Zugrundelegung einer geschätzten Einwohnerzahl von rund 3.000 Personen zu einem zusätzlichen Bedarf von etwa 100 Kindergartenplätzen und rund 35 Krippenplätzen sowie 30 Hortplätzen im Sprengel führen.

Abb. 7: Grundschulsprenkel IV Augustenfeld



Quelle: Digitale Flurkarte Stadt Dachau und eigene Erhebungen

Ob und wie die Bedarfe an künftigen Kinderbetreuungseinrichtungen im Sprengelgebiet Augustenfeld gedeckt werden können, kann im Rahmen dieser Untersuchung nicht beantwortet werden. Dazu wären, wie eingangs erwähnt, differenzierte Einwohnerprognosen mit der Analyse einzelner Schulsprengel notwendig. Abschätzungen können im Rahmen dieser Studie nur für das Plangebiet Unteraugustenfeld vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht Geschossflächen für insgesamt 100 Betreuungsplätze in einer KITA (Krippe, KIGA und Hort) vor. Nachfolgend werden diesem Zahlenwert die im Rahmen dieser Studie rechnerisch ermittelten Bedarfe gegenübergestellt.

### 1.1 Grundannahmen zur Einwohnerentwicklung

- Die Zahl der möglichen Einwohner im Plangebiet wird in Bandbreiten angegeben. Unter Zugrundelegung der festgesetzten Geschossfläche (GF) im Bebauungsplan von 123.600 m<sup>2</sup> im WA (Annahme: 100% Wohngeschossfläche/GFW) und 2.280 GF im MK (20% GFW), d.h. einem Wohngeschossflächenanteil von insgesamt 125.880 m<sup>2</sup> GFW im gesamten Nordteil des Plangebietes unter der Annahme von 2,5 Einwohnern (s.u.) pro Wohneinheit und einer Bandbreite zwischen 38m<sup>2</sup> und 42m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner (dies entspricht 80% der Bruttogeschossfläche/BGF von 47,5-52,5 m<sup>2</sup>) wird mit einer Gesamteinwohnerzahl zwischen 2.400 und 2.650 Personen im Plangebiet gerechnet.
- Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend zwischen 960 und 1.060 Wohneinheiten angesetzt.
- Als Zahl der Wohnungsfertigstellungen während des Aufsiedlungszeitraumes wird entsprechend den Mittelwerten des vergangenen 10-Jahreszeitraumes eine Bandbreite zwischen 96 und 106 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr angenommen.

Die sinkende Belegungsdichte im Stadtgebiet resultiert größtenteils aus der sinkenden Wohnungsbelegung in den Wohnquartieren der 1960er und 70er Jahre und wird für die Einwohnerstruktur des neuen Baugebietes nicht angenommen (siehe Einwohner- und Altersstruktur im Baugebiet Obermooschwaige).

- Bei der Belegungsdichte wird abweichend vom Trend von immer weniger Einwohnern pro Wohnung - der derzeit durchschnittlich bei unter 2,06 Einwohnern pro Wohneinheit in der Stadt Dachau liegt - von einer höheren Belegungsdichte, von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen.
- Die Einwohner des Baugebietes kommen nicht aus Dachau.

### 1.1.1 Aufsiedlungszeitraum

Unter dem Begriff `Aufsiedlungszeitraum´ ist allgemein der Prozess des Baus und Bezugs von Wohneinheiten eines Wohngebietes zu verstehen.

Die steuerlichen Einnahmen infolge einer Wohngebietsentwicklung sind z.T. einwohnerbezogen und damit vom zeitlichen Verlauf der Aufsiedlung abhängig. Gleiches gilt für die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

- Unter Zugrundelegung der in Teil A beschriebenen Einwohnerstruktur und -entwicklung in Dachau der vergangenen 10 Jahre wird ein jährliches Wachstum von 1% im Plangebiet angenommen.
- Für die jährliche Einwohnerzunahme im Plangebiet wird mit der Ansiedlung zwischen 240 und 265 Einwohnern gerechnet.

### 1.1.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur in Dachau im Jahr 2005 zeigte einen relativen Anteil der 0-9Jährigen von 10% der Einwohner; der Anteil der 10-19Jährigen lag ebenfalls bei 10%. In Teil A wurde eine Abschätzung der künftigen Altersstruktur vorgenommen, deren wesentliches Ergebnis in der künftig zu erwartenden Verschiebung der Altersstrukturen zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet liegt.

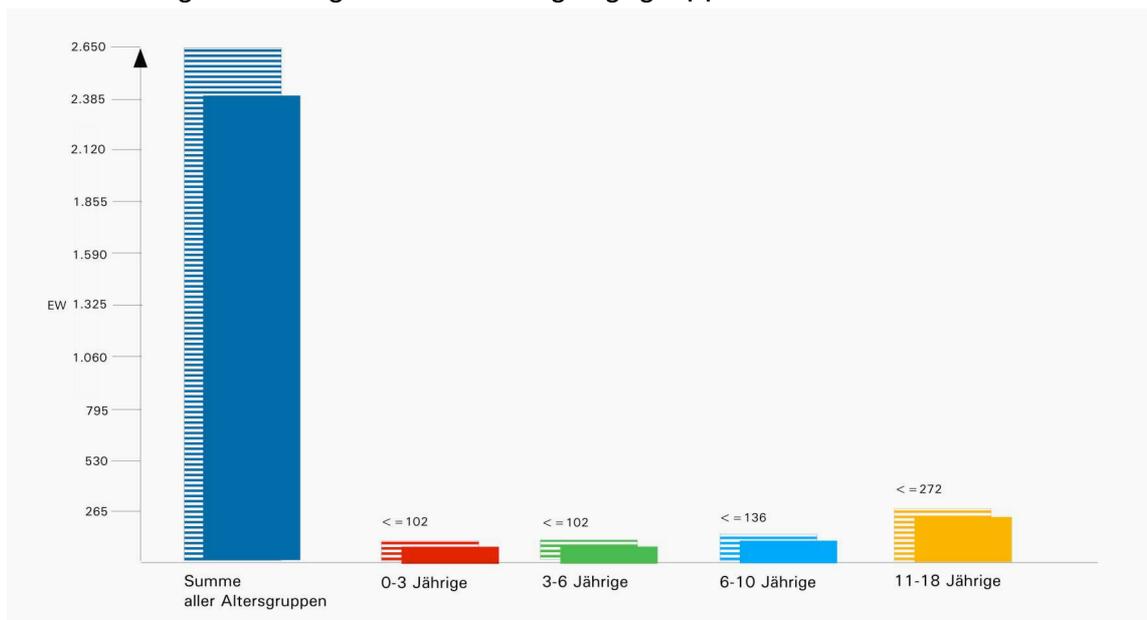
Dennoch wird für das neue Baugebiet `Unteraugustenberg´ über den gesamten Betrachtungszeitraum der Aufsiedlung davon ausgegangen, dass diese Veränderungen in der Altersstruktur nicht bemerkbar sein werden und daher außerhalb der Betrachtung im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen bleiben.

Es wird - im Gegenteil - davon ausgegangen, dass die Altersstruktur im Plangebiet von der durchschnittlichen Altersstruktur im Stadtgebiet dahingehend abweicht, dass der Anteil jüngerer Einwohner höher sein wird als im Stadtdurchschnitt. Diese Vermutung gründet zum einen auf der Tatsache, dass in Neubaugebieten der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich höher ist als im Stadtdurchschnitt und darauf, dass die Stadt Dachau insgesamt einen hohen Anteil an der Bildungswanderung (Anteil der 18-24 Jährigen an den Wanderungsgewinnen/1000 Einwohner) hat und zum anderen pro fertig gestellter Wohnung in der Stadt statistisch 1,5 Personen von außen zuwandern.

- Es wird davon ausgegangen, dass die Altersstruktur gleich bleibt bis zum Ende des Aufsiedlungszeitraumes.
- Für die dem Projekt zugrunde zu legende Abschätzung der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 wird eine Geburtenrate von 1,2-1,3% (1,2-1,3 Geburten/100 Einwohner/p.a) angenommen.

- Am Ende des Aufsiedlungszeitraumes werden im Plangebiet 29 – 34 Kinder pro Jahrgang im Alter von 0-10 Jahren wohnen. Dies sind insgesamt 290 - 340 Kinder dieser Altersgruppe.
- Am Ende des Aufsiedlungszeitraumes werden auch 29 - 34 Jugendliche pro Jahrgang im Alter von 11-18 Jahren wohnen. Dies sind insgesamt 232 - 272 Kinder und Jugendliche dieser Altersgruppe.

Abb. 8: Prognose ausgewählter Jahrgangsguppen 2020



Quelle: eigene Berechnungen

## 1.2 Bedarf an öffentlichen Folgeeinrichtungen

Für eine Abschätzung der zu erwartenden Bedarfe an Kinderbetreuungseinrichtungen sind die vorgenannten Daten zur Altersstruktur relevant. Zu prüfen ist, ob für die zu erwartende Zahl der Kinder und Jugendlichen im Plangebiet am Ende des Aufsiedlungszeitraumes ausreichend Betreuungskapazitäten vorhanden sind.

Unter Zugrundelegung o.g. Annahmen stellt sich folgendes Bild dar:

### 1.2.1 Kindergarten

Im Jahr 2020, am Ende der Aufsiedlung des Baugebietes werden insgesamt zwischen 87 und 102 Kinder im Alter von 3-6 Jahren einen Kindergartenplatz benötigen.

Bei einer Gruppenstärke von 25 Kindern bedeutet dies die Ausstattung mit vier Gruppen.

### 1.2.2 Kinderkrippe

Ebenso viele Kinder sind dann im Krippenalter. Praktisch geht die Stadt Dachau von einer Krippenplatzversorgung von 35% der Kinder im Alter von 0-3 Jahre aus, so dass zusätzlich 30-36 Krippenplätze benötigt werden. Eine

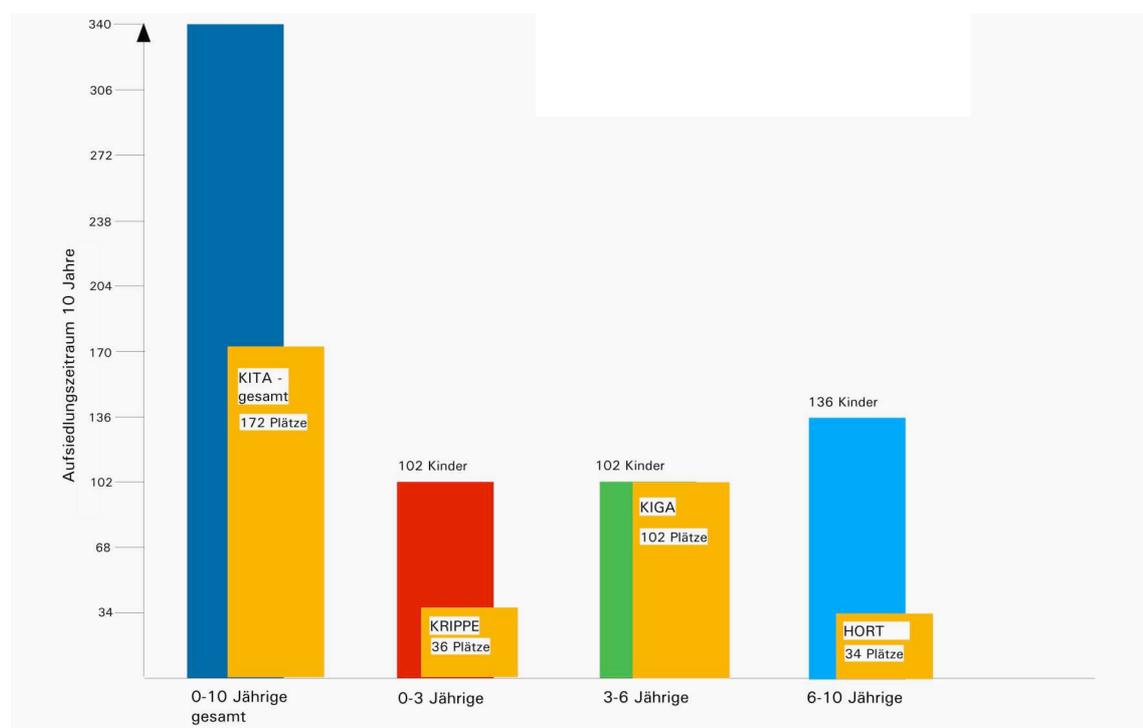
Krippengruppe nimmt maximal 12 Kinder auf, sodass drei Krippengruppen benötigt werden.

### 1.2.3 Grundschule und Hort

Im Jahr 2020 werden 116-136 Kinder aus dem Plangebiet im Alter von 6-10 Jahren einen Grundschulplatz im Sprengel benötigen.

Die Bedarfszahl an Hortplätzen wird von der Stadt mit rund 25% der Grundschul Kinder veranschlagt. Nachdem die Entwicklung der Ganztagschule voranschreitet, dürfte der Bedarf an Hortplätzen damit gedeckt sein. In der Summe werden damit insgesamt 29-34 Hortplätze für die Nachmittagsbetreuung der Schulkinder benötigt.

Abb. 9: Bedarfe ausgewählter Jahrgangsguppen 2020



Quelle: eigene Berechnungen

### 1.2.4 Jugendzentrum

Die Stadt Dachau plant im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Augustenfeld – Unteraugustenfeld die Errichtung eines Jugendzentrums. Eine Fläche dafür ist im Bebauungsplan `Augustenfeld` im Bereich der Turnhalle vorgesehen. Der Baubeginn wird für etwa 2015 vorgesehen. Bei oben angenommener linearer Einwohnerentwicklung werden zur Mitte des Aufsiedlungszeitraumes 2015 etwa 136 Jugendliche im Alter von 11-18 Jahren im Plangebiet Unteraugustenfeld leben.

**Im Ergebnis zeigt sich, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche der KITA zur Betreuung von 100 Kindern nicht ausreicht, da in der Summe 172 Betreuungsplätze benötigt werden.**

## TEIL C Auswirkungen des Baugebiets Unteraugustenberg auf den städtischen Haushalt

### 1 Vorbemerkungen

Die Realisierung des Baugebietes Unteraugustenberg bedeutet eine Reihe von Folgekosten für Maßnahmen und Infrastruktureinrichtungen. Einige Kosten können direkt gegenüber den Wohnungs- bzw. gewerblichen Eigentümern abgerechnet werden, andere kann die Stadt auf die Grundstückseigentümer überwälzen, sie muss sie nur vorfinanzieren. Dennoch hat die Stadt einen erheblichen Teil der Folgekosten selbst zu tragen und über die Haushaltswirtschaft zu sichern.

Zur Bewertung dieser Kosten ist jedoch auch zu bedenken, dass die Stadt durch die bauliche Entwicklung des Gebietes zum einen jährlich anfallende, laufende Einnahmen (vor allem Steuereinnahmen) erwarten kann und zum anderen laufende Kosten hat, die sich nicht nur auf den Unterhalt der Infrastruktur wie Kindertagesstätte oder Straßen beziehen, sondern auch auf andere Bereiche wie Verwaltung oder Kultur erstrecken.

Diese Aspekte sollen im Folgenden behandelt werden:

In Kapitel 2 wird auf der Grundlage des in Teil B ermittelten Bedarfes eine Abschätzung der Herstellungskosten vorgenommen und Hinweise gegeben, wieweit diese im Rahmen der eigenen Haushaltswirtschaft aufgebracht werden müssen.

In Kapitel 3 werden dann Hinweise zu den zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben der laufenden Rechnung im Verwaltungshaushalt gegeben.

In Kapitel 4 werden die zu erwartenden Investitionskosten dem Saldo der laufenden Rechnung gegenübergestellt. Daraus wird ablesbar, ob und wie weit die eigenen Netto-Einnahmen aus dem Baugebiet ausreichen bzw. allgemeine Haushaltsmittel eingesetzt werden müssen. An dieser Stelle werden auch Hinweise zu Abschreibungen gegeben.

Ferner gilt:

- Die Kostenermittlung für die Investitionsvorhaben beruht nicht auf konkreten Raumprogrammen oder Leistungsbeschreibungen, sondern erfolgt unter Verwendung von Durchschnittswerten. Die Kosten für die KITA und die Grundschule werden in Anlehnung an das Gutachten 'Folgekosten Uldinger Weiher' vom August 2003, auf der Grundlage der Kostenrichtwerte (Anlage 1 zu den FA-ZR 2006 vom 15.02.2008, AllMBI S. 367) mit einem Zuschlag ermittelt. Mit einem Zuschlag von 25-30% wird nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern der tatsächliche Kostenwert abgebildet.
- Die auf die Stadt entfallenden Investitionskosten sind in einzelnen Fällen von der Höhe der gewährten Finanzbeihilfen abhängig. Auf die Zuschüsse besteht kein Rechtsanspruch.

- Die Kostenermittlung für die Investitionsvorhaben ist, soweit nicht ausdrücklich erwähnt, allein auf die Herstellungskosten beschränkt. Mögliche Finanzierungskosten sind nicht berücksichtigt.
- Das Preisniveau wird für den Betrachtungszeitraum als konstant angesehen. Maßgeblich ist das Jahr 2008. Gleiches gilt für den Rechtsstand.
- Bei der Berechnung der Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt werden nur die Auswirkungen des Bevölkerungszuzugs in das Baugebiet Unteraugustenberg berücksichtigt. Mögliche Gewerbesteuererinnahmen aufgrund der MK-Flächen bleiben ebenso außer Betracht wie die Entwicklung des übrigen Haushalts insgesamt.
- Die Abschätzung der Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt ist aufgrund der Annahmen und Einschränkungen eine Modellrechnung, die zwar auf realen Daten aufbaut und versucht, die Berechnung der einzelnen Größen so nah wie möglich an den gesetzlichen Vorschriften zu halten.
- Die Rechnung berücksichtigt keine Zusammenhänge zum Gesamthaushalt Dachau.
- Für die Rechnung wird davon ausgegangen, dass der im vorangegangenen Teil B errechnete Bedarf auch wirklich entsteht. Es könnte sein, dass in der Nachbarschaft des Baugebietes in den nächsten Jahren bei Schulen und Kindergärten bzw. Hort und Krippe aufgrund der Alterung der Bevölkerung Kapazitäten frei werden, die vom Bedarf aus Unteraugustenberg genutzt werden könnten, sodass nicht alle KITA-Plätze oder Grundschulplätze auch wirklich gebaut werden müssten. Diese Frage kann aber nur eine übergreifende Untersuchung klären.

Allgemein sei zu der Kostenermittlung und zur Abschätzung der laufenden Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt darauf hingewiesen, dass diese auf einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren abgestellt sind und in diesen Rechnungen sowohl deshalb als auch aufgrund der getroffenen Annahmen Unsicherheiten enthalten sind, die eine in Abständen zu wiederholende Überprüfung und entsprechende Korrektur erfordern, d.h. eine Fortschreibung der Investitionskosten und Berechnungen zum Saldo der laufenden Rechnung ist unerlässlich.

Die vorliegenden Zahlen sind unter dem Vorbehalt der Schwierigkeiten einer Vorhersage zu werten. Es geht gerade bei den laufenden Kosten und Einnahmen nicht so sehr um die einzelne Zahl sondern um Größenordnungen und das Aufzeigen von Wirkungszusammenhängen.

In diesem Sinne ist auch die Genauigkeit der Rechenergebnisse in den nachfolgenden Abschnitten 3.3 und 5 zu werten, die durch die Rechenoperationen bedingt ist.

Nicht behandelt werden mögliche indirekte Effekte auf den städtischen Haushalt, die aufgrund der Entwicklung des Baugebietes entstehen können z.B. die Zunahme der Kaufkraft oder die Situation auf dem Arbeitsmarkt.

## 2 Investitionskosten Vermögenshaushalt

### 2.1 Grundlagen

#### Ermittlung der Herstellungskosten

Die für das Baugebiet erforderliche innere Erschließung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe der Herstellungskosten für die innere Erschließung, Grün-, Spiel- und Bolzplätze sowie Ausgleichsflächen, die mit der Entwicklung des Baugebietes in Zusammenhang stehen, wird pauschal beziffert, d.h. sie orientiert sich an den Angaben der vorhandenen Literatur, die Reidenbach M. u.a. in der `Edition Difu` Stadt-Forschung-Praxis, Band 3, unter dem Titel: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten 2007 zusammengetragen hat.

Nachfolgend wird eine Übersicht der für die vorliegende Untersuchung angenommenen Herstellungskosten gegeben, sofern keine Zahlenwerte der Stadt Dachau vorhanden bzw. veranschlagt sind:

Tabelle 10: Grundannahmen Herstellungskosten in Euro/m<sup>2</sup>

Maßnahme	Kostenrahmen (Zusammenstellung Difu)	Modellrechnung Difu	Annahme Projekt
Wohnsammelstraßen Verkehrsberuhigte Bereiche allg.	44-133	70	70
Quartiersplatz Verkehrsberuhigter Ge- schäftsbereich mit erhöhtem Gestaltungserfordernis	k.A.	k.A.	80
Fuß- und Radwege Flächen für den ruhenden Verkehr	44-133	44-133	70
Straßenentwässerung Sickermulden	18-142	35	35
Grün-/Parkanlagen West-Ost-Grüngürtel	7-51	10	10
Nord-Süd-Grünanger mit erhebl. gestalterischem Mehr- aufwand (`gute Stube`)	k.A.	k.A.	20
Bolz- und Spielplatz	k.A.	k.A.	150**
Ausgleichsflächen	3,5-8	8	8
Planungskosten	2-11	2	*

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik `Stadt-Forschung-Praxis` Band 3, 2007; eigene Berechnungen

\* Gem. Angaben des Stadtbauamtes Dachau werden Planungskosten von 200.000 Euro veranschlagt.

\*\* PV-Schätzwert

### **Kindertagesstätte**

Unter den gleichen Annahmen zur Zahl der Kinder je Jahrgang, wie sie im Teil B aufgeführt sind, ergeben sich je Jahrgangsstufe 29 – 34 Kinder.

Für die Bemessung der Kinderkrippenplätze wird von drei Jahrgängen ausgegangen. Als Ziel soll ein Angebot von 35 % zur Verfügung stehen, d. h. es werden 30 – 36 Plätze erforderlich.

Für die Bemessung der Kindergartenplätze wird von drei Jahrgängen ausgegangen. Als Ziel soll ein Angebot von 100 % zur Verfügung stehen, d.h. es werden 84 – 102 Plätze erforderlich.

Für die Bemessung der Kinderhortplätze wird von vier Jahrgängen entsprechend der Grundschule ausgegangen. Als Ziel soll ein Angebot von 25 % zur Verfügung stehen, d.h. es werden 29 – 34 Plätze erforderlich.

Auf der Grundlage der Anlagen 2 und 3 (Summenraumprogramme) zu den Richtlinien zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAG) wird für die Kostenrechnung eine förderfähige Hauptnutzfläche von rd. 850 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Weitere Annahmen sind:

- Kostenrichtwert: 3.246 Euro je qm HNFL
- tatsächliche Kosten: Kostenrichtwert + 25% - 30% (gewählt 27,5%)
- Fördersatz: 35 % der förderfähigen Kosten (2/3 des Richtwertes)

Unter diesen Annahmen betragen die Herstellungskosten 3.520.000 Euro und die Zuschüsse 640.000 Euro. Die kommunalen Herstellungskosten belaufen sich damit auf 2.880.000 Euro.

Mögliche Grunderwerbskosten sind nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche im Rahmen der Umlegung und Erschließung der Stadt ohne Kosten zufällt.

Es sei darauf hingewiesen, dass derzeit im Rahmen des Sonderprogrammes 'Kinderbetreuungsfinanzierung' 2008 bis 2013 Förderungen gewährt werden, die im Einzelfall über der nach FAG liegen. Eine Bedingung ist dabei, dass die Investition bis 31.12.2013 abgeschlossen sein muss. Es ist also im konkreten Fall zu prüfen, ob diese Förderungsrichtlinie noch angewandt werden kann, oder ggf. andere Förderungen möglich sind.

### **Grundschule**

Unter den gleichen Annahmen zur Zahl der Kinder je Jahrgang, wie sie im Teil B aufgeführt ist, ergeben sich je Jahrgangsstufe 29 – 34 Kinder. Für die Kostenrechnung wird unterstellt, dass ein Zug im Grundschulbereich erforderlich ist.

Die Kostenermittlung erfolgt fiktiv auf der Basis einer vierzügigen Grundschule mit 16 Klassen und Sporteinrichtungen (Kleinsporthalle, Allwetterplatz 28 x 20 m und Laufbahn 4 x 1,22 x 65 m).

Die Annahmen dazu sind:

- Klassenstärke: 30 Schüler
- Flächenrichtwert je Schüler: 4,3 – 4,4 qm ZHNF (gewählt 4,35 qm)
- Kostenrichtwert Schulgebäude: 3.131 Euro je qm ZHNF
- Kostenrichtwerte Sportanlagen:
- Kleinsporthalle 794.300 Euro
- Allwetterplatz 28 x 20 m: 79.600 Euro
- Laufbahn 4 x 1,22 x 65 m: 37.500 Euro
- tatsächliche Kosten: Kostenrichtwert + 25 – 30% (gewählt 27,5%) = 3.992 Euro je qm ZHNF; 1.162.000 Euro für Sportanlagen
- Fördersatz: 35 % der förderfähigen Kosten

Unter diesen Annahmen betragen die Herstellungskosten für das Schulgebäude 8.335.300 Euro und für die Sportanlagen 1.162.000 Euro, insgesamt also 9.497.300 Euro.

An Zuschüssen nach Art 10 FAG ist mit 2.288.100 Euro für das Schulgebäude und mit 319.000 Euro für die Sportanlagen zu rechnen. Die kommunalen Herstellungskosten betragen somit 6.890.200 Euro.

Dem Baugebiet Unteraugustenberg sind  $\frac{1}{4}$  dieser Kosten bzw. Zuschüsse zuzurechnen, da aus ihm heraus ein Bedarf von einem der vier Züge entsteht. Das sind Herstellungskosten in Höhe von 2.374.300 Euro und Zuschüsse in Höhe von 651.800 Euro.

Die kommunalen Kosten belaufen sich auf 1.722.500 Euro.

In Augustenberg ist vor kurzem eine Grundschule gebaut worden. Inwieweit hier jetzt und auf Dauer wirklich Platz für Kinder aus Unteraugustenberg ist, ist unklar. Vielleicht sind an anderer Stelle Baumaßnahmen erforderlich. In der Kostenrechnung bleibt aber dieser aus Unteraugustenberg entstehende Bedarf enthalten.

Mögliche Grunderwerbskosten sind nicht berücksichtigt.

### **Jugendzentrum**

Die Stadt plant etwa für das Jahr 2015 den Bau eines Jugendzentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baugebiete Unteraugustenberg und Augustenberg, in denen insgesamt mit einem Zuwachs von rund 5.500 Einwohnern gerechnet wird.

Es gibt seitens der Stadt eine Kostenschätzung für ein Raumprogramm, das auf dem Musterraumprogramm beruht und grundsätzlich förderfähig aus

Mitteln des Kinder- und Jugendlichenprogramms der Bayerischen Staatsregierung ist. Die Größe ist mit 400 qm Netto-Grundfläche angesetzt, die Herstellungskosten werden auf 1.500.000 Euro geschätzt.

Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Jugendring kann vermutlich mit einem Zuschuss gerechnet werden. Dieser beträgt 30 % der förderfähigen Kosten. Eine Einrichtung mit 400 qm NGF hat rd. 300 qm HNF, der förderfähige Betrag je qm HNF liegt bei 2.550 Euro. Danach errechnet sich ein Zuschuss in Höhe von 230.000 Euro.

Für das Baugebiet Unteraugustenberg werden anteilige Kosten zugerechnet. Der Einwohnerzahl nach beträgt der Anteil von Unteraugustenberg rd. 45 %. Dieser Anteil wird auch bei der Kostenaufteilung zugrunde gelegt. Somit belaufen sich die Herstellungskosten auf 675.000 Euro und die Zuschüsse 103.000 Euro, das sind kommunale Kosten in Höhe von 572.000 Euro.

Mögliche Grunderwerbskosten sind nicht berücksichtigt.

### **Äußere Verkehrserschließung**

Für die Realisierung des Baugebietes werden im umgebenden Straßennetz eine Reihe von Maßnahmen erforderlich. Deren Kosten können nicht als Erschließungsmaßnahme im Sinne des BauGB auf die Bewohner umgelegt werden. Für die Maßnahmen liegen Kostenschätzungen seitens der Stadt Dachau vor.

Es handelt sich bei den Maßnahmen um:

- drei Kreisverkehrsanlagen (je 350.000 Euro);
- ein Unterführungsbauwerk (500.000 Euro)
- Einmündung Kufsteiner Straße / Schleißheimer Straße (600.000 Euro)

Dem Wohngebiet können von diesen Maßnahmen ein Kreisverkehr sowie die Einmündung Kufsteiner Straße / Schleißheimer Straße zugerechnet werden, die anderen Maßnahmen dienen der Erschließung des Sportgeländes.

Von den Kosten entfällt auf die Stadt lediglich ein Anteil von 50% der Kreisverkehrsanlage. Die übrigen Kosten werden von privater Seite übernommen.

### **Innere Verkehrserschließung**

Die innere Erschließung umfasst Wohnsammelstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche (13.670 qm mit Herstellungskosten von 70 Euro je qm), den Quartiersplatz und verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (2.750 qm mit Herstellungskosten von 80 Euro je qm), Fuß- und Radwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr (7.720 qm mit Herstellungskosten von 70 Euro je

qm), Verkehrsbegleitgrün und Sickermulden (21.110 qm mit Herstellungskosten von 35 Euro je qm).

In der Summe ergeben sich Kosten in Höhe von 2.456.150 Euro. Die Kosten für die innere Erschließung zählen zum notwendigen Erschließungsaufwand nach BauGB und müssen von den begünstigten Grundstückseigentümern getragen werden.

### **Ost-West-Grünzug**

Im Bebauungsplan ist ein städtebaulich wichtiger Ost-West-Grünzug ausgewiesen, der aufgrund seiner Lage und Funktion nicht zum notwendigen Erschließungsaufwand des Baugebietes gezählt werden kann. Er ist von der Stadt Dachau auf eigene Rechnung herzustellen. Bei einer Größe von 17.330 qm und Herstellungskosten von 10 Euro/qm ergeben sich Herstellungskosten von 173.300 Euro. Die Kosten werden von privater Seite übernommen. Es wird auch davon ausgegangen, dass die Grundstücksflächen im Rahmen der Umlegung der Stadt ohne Kosten zufallen.

### **Bolzplatz**

Im Ost-West-Grünzug werden ein Bolzplatz mit einer Größe von 800 qm (Kleinspielfeld: 20m x 40m) und ein Spielplatz mit durchschnittlicher Ausstattung in einer Größe von 150 qm (Borchard: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974) veranschlagt. Diese Anlagen innerhalb des Grünzugs zählen nicht zu den engeren Erschließungskosten. Sie sind von der Stadt herzustellen. Es wird mit Kosten je qm in Höhe von 150 Euro gerechnet. Dadurch ergeben sich Herstellungskosten in Höhe von 142.500 Euro. Zuschüsse seitens Dritter sind nicht zu erwarten.

Die Kosten werden von privater Seite übernommen. Die Grundstücksfläche wird im Rahmen der Umlegung und Erschließung der Stadt unentgeltlich zufallen.

### **Sonstige Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist neben dem Ost-West-Grünzug die Anlage eines Nord-Süd-Angers innerhalb des Baugebiets in einem Umfang von 10.780 qm vorgesehen. Unter der Annahme erhöhter Herstellungskosten durch höhere Anforderungen an Gestaltungsaufwand und Pflanzmaßnahmen werden 20 Euro/qm in Ansatz gebracht; dies ergibt Herstellungskosten von 215.600 Euro. Diese Grünflächen zählen zum notwendigen Erschließungsaufwand und werden demnach von den begünstigten Grundeigentümern getragen werden müssen. Auch die Grundstücksflächen sind von den Grundstückseigentümern der Stadt zu überlassen.

### **Ausgleichsflächen**

Laut Bebauungsplan fallen 54.180 qm Ausgleichsflächen an. Die Stadt Dachau rechnet mit Herstellungskosten von 8 Euro je qm, das sind 433.440 Euro. Hinzu kommt noch der notwendige Grunderwerb. Alle Kosten werden von den begünstigten Grundeigentümern übernommen, so dass für die Stadt hier keine Herstellungskosten anfallen.

## Planungskosten

Diese Kostenart zählt nicht zu den Investitionskosten. Aus Übersichtsgründen soll aber dennoch hier dieser Faktor aufgeführt werden. Die Entwicklung des Baugebietes verursacht Planungskosten unterschiedlicher Art, angefangen vom Strukturgutachten bis hin zu Lärm- und Verkehrsgutachten u. ä. Im Sinne einer Übersichtlichkeit und Klarheit werden diese im Folgenden aufgeführt. Diese Kosten werden jedoch vertragsmäßig auf die begünstigten Grundeigentümer übertragen.

## Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Abwasserversorgung sowie Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Telekommunikation wird von den Leitungsbetrieben gewährleistet. Die Kosten werden über die Anschlussbeiträge abgerechnet und verursachen keine nennenswerten Kosten für die Stadt Dachau.

## 2.2 Rechenergebnisse (kommunale Investitionsliste)

Die einzelnen Maßnahmen, soweit sie dem Baugebiet Unteraugustenberg zuzurechnen sind, sind in der nachfolgenden Liste zusammengestellt. Die Kostenwerte sind gerundet.

Tabelle 11: Investitionsliste (in Tsd. Euro)

Einrichtung/ Maßnahme	Herstellungskosten	Finanzbeihilfen	Kostentragung Dritter	Kommunale Herstellungskosten
Kindertagesstätte	3.520	640	-	2.880
Grundschule (Anteil)	2.370	650	-	1.720
Jugendzentrum (Anteil)	675	100	-	575
Äußere Verkehrs- Erschließung (Anteil)	950	-	775	175
Innere Verkehrs- erschließung	2.460	-	2.460	-
Ost-West- Grünzug	170	-	170	-
Bolz-/Spielplatz	143	-	143	-
Sonstige Grün- flächen	220	-	220	-
Ausgleichs- flächen	430	-	430	-
<b>Summe</b>	<b>10.938</b>	<b>1.390</b>	<b>4.198</b>	<b>5.350</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Die Planungskosten, soweit sie bisher abgeschätzt werden können, belaufen sich auf ca. 200.000 Euro.

Unter der Annahme, dass all diese Kosten auch wirksam und auf die im Gebiet wohnenden Einwohner umgelegt werden sollen, ist zu berücksichtigen, dass im Baugebiet 9.120 qm BGF (Bruttogeschossfläche) für Gewerbe (= 6,7% der Gesamt BGF) vorgesehen sind.

Bei den Kosten für die äußere Erschließung und die Ausgleichsflächen wird das Gewerbe anteilig beteiligt: Anteil äußere Erschließung: 60.000 Euro; Anteil Ausgleichsflächen: 30.000 Euro.

Die anderen Kostenpositionen werden voll auf die Einwohner umgelegt. Es ergeben sich folgende Werte:

Herstellungskosten: 4.375 Euro je Einwohner bzw. 86,89 Euro je BGF Wohnen.

Kommunale Herstellungskosten: 2.135 Euro je Einwohner bzw. 42,41 Euro je BGF Wohnen.

Die Planungskosten je Einwohner belaufen sich unter Abzug eines Anteils für Gewerbeflächen auf: 75 Euro je Einwohner bzw. 1,48 Euro je BGF Wohnen.

### **3 Laufende Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt**

#### **3.1 Methodik**

Die Ermittlung der zu erwartenden laufenden Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt des unterstellten Bevölkerungszuzugs erfolgt für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2026. Der jährliche Zuwachs von 250 Einwohnern ist zwar 2019 mit dem Erreichen der Einwohnerzahl von 2.500 Personen abgeschlossen, aber erst 2026 sind alle Auswirkungen hauswirtschaftswirksam geworden, wie nachstehend erläutert wird. Deshalb ist der Betrachtungszeitraum 2010 bis 2026 gewählt.

Betrachtet werden nur die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf das Baugebiet Unteraugustenberg und dessen Einwohner beziehen.

In einem ersten Schritt werden die Einnahmen und Ausgaben des Einzelplans 9 „Allgemeine Finanzwirtschaft“ ermittelt:

- Einnahmen aus der Grundsteuer
- Gemeindeanteil an der Einkommensteuer
- Finanzaufweisungen
- Investitionszuschüsse
- Neuordnung Familienleistungsausgleich
- Kreisumlage

Die Stadt Dachau hat in den letzten Jahren keine Schlüsselzuweisungen nach FAG erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes die Steuerkraft der Stadt nicht derart abnimmt, dass dadurch Schlüsselzuweisungen als Ausgleich geringer Steuerkraft anfallen.

Der Anteil an der Grunderwerbssteuer aus den Verkäufen im Baugebiet, der der Stadt überlassen wird, fließt in die Berechnung ein. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einmalige Einnahmen handelt.

Der Anteil an Kraftfahrzeugsteuer, welcher der Stadt im Rahmen des FAG zusteht, wird nicht im Einzelplan 9 veranschlagt und ist deshalb nicht eigens ausgewiesen. Die Einnahmen sind dem Wert „Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8“ enthalten.

Mögliche Gewerbesteuererinnahmen durch Nutzung der gewerblichen Flächen im Norden des Baugebiets bleiben außer acht. Auch andere Steuereinnahmen wie Hundesteuer bleiben in der Rechnung außer Betracht.

In einem zweiten Schritt werden dann die sonstigen durch das Baugebiet entstehenden laufenden Ausgaben und Einnahmen abgeschätzt. Dazu wird der so genannte „Zuschussbedarf“ zu den Einzelplänen 0 – 8 Verwaltungshaushalt, wie er im Haushaltsquerschnitt gemäß § 4 Nr. 2 KommHV (alt bzw. -Kameralistik) aufgeführt ist, herangezogen.

Dieser Weg wird deshalb gewählt, weil es im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich ist, alle finanziellen Auswirkungen im Einzelnen zu ermitteln. Es geht ja nicht nur um die Unterhaltskosten für z.B. eine Kindertagesstätte, sondern auch um Personalkosten für diese Einrichtung, dann um Einnahmen aus Gebühren der Eltern u. a. Es geht aber auch um Auswirkungen der im Baugebiet wohnenden Bevölkerung auf die allgemeine Verwaltung, die Schulverwaltung, Kultur und ähnliches.

Der Zuschussbedarf gibt einen Hinweis auf die Höhe der Netto-Ausgaben insgesamt.

In einem dritten Schritt wird dann der Einnahmeüberschuss des Einzelplans 9 dem Zuschussbedarf der Einzelpläne 0 – 8 gegenübergestellt. Dieser Zahlenwert wird als Saldo der laufenden Rechnung bezeichnet und gibt Auskunft, ob und inwieweit je Jahr dem Vermögenshaushalt Mittel für Investitionen zugeführt werden können. Die Frage von Kreditaufnahmen bzw. Tilgung bleiben hier außer acht.

Um die Relation der folgenden Zahlen für Unteraugustenberg zum Gesamthaushalt aufzuzeigen, seien folgende Ansätze des Haushaltsplans 2008 aufgeführt:

Grundsteuer	4.650.000 Euro
Einkommensteuer	20.400.000 Euro
FAG-Zuweisungen	276.000 Euro
Zuschussbedarf Einzelpläne 0 – 8	24.862.000 Euro

## 3.2 Grundlagen

### Einnahmen aus der Grundsteuer

Durch die Bebauung des Plangebietes Unteraugustenberg verringert sich die Grundsteuer A (landwirtschaftliche Nutzung), dieser Betrag wird aber aufgrund des geringen Umfangs vernachlässigt.

Aufgrund der Bebauung fällt künftig Grundsteuer B an. Zur Abschätzung der Höhe hat die Stadtverwaltung Grundsteuermessbeträge für die Gebäudetypen „Wohnungen im Geschosswohnungsbau“ und „Reihen- bzw. Doppelhäuser“ aus dem benachbarten Baugebiet `Obermooschwaige` ermittelt. Der Wert für Reihen- und Doppelhäuser liegt bei 0,31 Euro je qm BGF, der für Geschosswohnungsbau bei 0,49 Euro je qm BGF.

Lt. Bebauungsplan Unteraugustenberg werden rd. 15 % der BGF Wohnen in Reihen- bzw. Doppelhäusern und 85 % im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Für die gewerblichen Geschossflächen im Norden wird der gleiche Messbetrag wie für Wohnen im Geschosswohnungsbau verwendet.

Laut Bebauungsplan sind 135.005 qm BGF zulässig, davon entfallen auf die Wohnnutzung 125.885 qm und im MK-Gebiet im Norden 9.120 qm BGF für gewerbliche Zwecke.

Für die Rechnung wird unterstellt, dass diese Geschossflächen zu gleichen Teilen innerhalb von 10 Jahren realisiert werden, das sind je Jahr 13.500 qm.

Für die Rechnung wird ein mittlerer Grundsteuermessbetrag von 0,47 Euro je qm BGF gebildet und mit dem 2008 geltenden Hebesatz von 330 % in Ansatz gebracht.

### Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Zur Abschätzung der durch die Besiedlung von Unteraugustenberg zu erwartenden Einkommensteuer wird zunächst die derzeitige Situation betrachtet. Der für Dachau maßgebliche Anteil am Gesamtaufkommen Bayern bemisst sich nach der für 2008 errechneten so genannten „Schlüsselzahl“. Diese basiert auf der Steuerstatistik des Jahres 2001 und galt auch schon 2006 und 2007. Für die Jahre 2009 bis 2011 wird eine neue Schlüsselzahl berechnet, der die Ergebnisse der Steuerstatistik 2004 zu Grunde liegen.

Daraus ergibt sich, dass Bevölkerungszuwachs sich erst mit einer mehrjährigen Verzögerung auf die Höhe der Einkommensteuer auswirkt. Dieser Umstand wird auch in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

Die Höhe der Einkommensteuer, die der Stadt durch die Entwicklung des Baugebietes zufließen wird, hängt von der Einkommenssituation der künftigen Bewohner ab.

Für die Rechnung wird ein Durchschnittswert in Ansatz gebracht.

Zunächst seien Durchschnittswerte der vergangenen Jahre für Dachau und zum Vergleich für Freising und Landsberg/L und Fürstenfeldbruck aufgeführt.

Tabelle 12: Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Kommune	Jahr	Einwohner	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (in Euro)	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (in Euro je E)
Dachau	2004	39.772	16.605.229	418
	2005	40.126	16.845.631	420
	2006	40.496	18.401.092	454
Freising	2004	42.461	16.158.162	381
	2005	42.854	16.392.090	383
	2006	44.105	17.909.560	406
Landsberg	2004	26.916	7.795.421	290
	2005	27.064	7.908.279	292
	2006	27.217	9.076.937	334

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik u. Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Dazu noch zwei Vergleichswerte: in der Region 14 liegt der Wert im Jahr 2006 bei 452 Euro und in Bayern bei 332 Euro je Einwohner.

Wird nun berücksichtigt, dass der Pro-Kopf-Wert 2006 eigentlich auf der Situation 2001 beruht und das Steueraufkommen auf die Bevölkerungszahl von 2001 bezogen, ergibt sich für Dachau ein Wert von 473 Euro je Einwohner. Für Freising und Landsberg ergäben sich ähnliche Zunahmen.

Für das Jahr 2008 gilt:

Das geschätzte Aufkommen an dem den Gemeinden zufließenden Einkommensteueranteil Bayern beläuft sich auf 5.099.999.999 Euro. Wird nun dieser Anteil an der Einkommensteuer unter Verwendung der aktuellen Schlüsselzahlen und der Bevölkerungszahlen zum 31.12.2007 für die vier Städte ermittelt, ergeben sich 2008 folgende Werte:

Tabelle 13: Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 2008

Kommune	Schlüsselzahl 2008	Einkommensteuer (in Euro)	Einwohner	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (in Euro je E)
Dachau	0,0044362	22.624.620	41.814	541
Freising	0,0043177	22.020.270	45.161	488
Fürstenfeldbruck	0,0034690	17.691.900	33.637	526
Landsberg	0,0021883	11.160.330	28.031	398

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik u. Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Wird wiederum berücksichtigt, dass der Pro-Kopf-Wert 2008 eigentlich auf der Situation 2001 beruht, und wird das Steueraufkommen auf die Bevölkerungszahl von 2001 bezogen, ergeben sich folgende pro-Kopf-Werte für:

- Dachau 581 Euro
- Freising 526 Euro
- Fürstenfeldbruck 537 Euro
- Landsberg 433 Euro
- Bayern insgesamt 408 Euro

Für die Rechnung wird ein Wert von 580 Euro je Einwohner in Ansatz gebracht. Er stellt sicher eine Obergrenze dar.

In Kapitel 5 wird eine Empfindlichkeitsanalyse hinsichtlich der Auswirkung dieses Ansatzes durchgeführt.

Auf eine Unsicherheit sei hier noch aufmerksam gemacht:

Bei der folgenden Rechnung wird rechnerisch unterstellt, dass alle Bewohner des neuen Baugebietes von außen in die Stadt zuziehen. Das ist in der Realität wahrscheinlich nicht so. Aber da der Zuzug der Stadt in den letzten Jahren ausschließlich durch Wanderungsgewinne entstanden ist und dies auch anhalten wird, wird angenommen, dass derjenige, der aus Dachau in das Gebiet Unteraugustenberg zieht, im übrigen Stadtgebiet Wohnraum freimacht, in den wiederum Zuzug von außen erfolgt, sodass für die Rechnung doch der gesamte Zuwachs gerechtfertigt erscheint.

Zu dieser Annahme wird in Kapitel 5 ebenfalls eine Alternative gerechnet.

### **Finanzzuweisungen**

Es wird der lt. FAG für 2008 geltende Wert von 16,70 Euro je Einwohner in Ansatz gebracht. Maßgeblich ist die Einwohnerzahl des Vorjahres.

### **Investitionspauschale**

Die für Bayern zur Verfügung stehende Finanzmasse wird mit 148.500.000 Euro angesetzt. Davon entfallen auf die kreisangehörigen Kommunen 45 %. Die Umlagekraft 2008 beträgt für Dachau je Einwohner 1.007,52 Euro und liegt damit 33,01 % über dem Landesdurchschnitt der entsprechenden Gemeindegruppe. Das bedeutet, dass die Bevölkerungszahl mit 70 v. H. berücksichtigt wird.

Die Investitionspauschale errechnet sich aus der zu berücksichtigenden Einwohnerzahl des Vorjahres multipliziert mit 7,2514 Euro.

### **Einkommensteuerersatzleistung als Ausgleich für Belastungen durch Neuregelung des Familienleistungsausgleichs (Art. 1b FAG)**

Bei der Ermittlung der Ausgleichsleistung ist die Schlüsselzahl maßgeblich, die zur Berechnung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer verwendet wird. Es wird von dem für 2008 eingesetzten Umsatzsteueranteil von

360.000.000 Euro ausgegangen. Die maßgebliche Schlüsselzahl beträgt für Dachau 0,0044362.

Für die Rechnung wird über den Pro-Kopf-Ansatz zur Höhe des Einkommensteueranteils ermittelt, wie sich die Schlüsselzahl jeweils erhöhen würde. Diese Zunahme der Schlüsselzahl wird dann zur Ermittlung der Höhe des Ausgleichs verwendet:

- ab 2015 0,0000284
- ab 2018 0,0001137
- ab 2021 0,0001990
- ab 2024 0,0002843

### **Kreisumlage**

Die Höhe der jährlich abzuführenden Kreisumlage bemisst sich unter anderem nach der Steuerkraftmesszahl der Stadt. Die Mehreinnahmen aufgrund der Entwicklung des Baugebietes bei der Grundsteuer B, dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und der Ausgleichsleistung nach Art. 1b FAG führen zu einer Zunahme der Steuerkraftmesszahl, sodass mit dem Einnahmezunahme auch gleichzeitig die Kreisumlage zunimmt.

Die Berechnung der Steuerkraftzahl Grundsteuer B basiert auf dem Hebesatz von 250 v. H. gemäß FAG.

Für die Berechnung der Steuerkraftzahl aus der um die Ausgleichsleistung nach Art.1b erhöhten Gemeindeanteil an der Einkommensteuer gilt lt. FAG die Bestimmung, dass die Beteiligungsbeträge je Einwohner unter 50 v. H. des Landesdurchschnitts liegen mit 65 v. H. und im übrigen mit 100 v. H. in Ansatz gebracht werden. Als maßgebliche Bevölkerungszahl wird die des Vorjahres angesetzt.

Das Landesmittel 2008 liegt bei 358,72 Euro je Einwohner, der 50%-Wert beträgt demnach 179,36 Euro je Einwohner.

Für die Berechnung der Kreisumlage wird der für 2008 maßgebliche Umlagesatz von 49,7 v. H. in Ansatz gebracht.

### Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 Verwaltungshaushalt

Im Haushaltsplan 2008 der Stadt Dachau ist als Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 ein Wert in Höhe von rd. 24,9 Mio Euro veranschlagt. Er ist notwendig, um die laufenden Ausgaben (abzüglich der internen Einnahmen) der einzelnen Verwaltungsfelder, wie allgemeine Verwaltung, Schulen etc. decken zu können.

Für die Rechnung wird nun unterstellt, dass dieser Wert auf den Einwohner bezogen auch für die Einwohner im Baugebiet Unteraugustenberg gilt. Es wird allerdings nicht der im Haushaltsplan ausgewiesene pro-Kopf-Wert von rd. 613 Euro verwendet sondern ein niedrigerer Wert. Dieser Abschlag begründet sich darin, dass Teile der Leistungen der Verwaltung bzw. der Einrichtungen nicht nur für die Bevölkerung da ist sondern auch für Arbeitsplätze erbracht werden.

So wird bei den Einzelplänen:

- 0 allgemeine Verwaltung
- 1 öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 6 Gesundheit/ Sport/ Erholung
- 7 öffentliche Einrichtungen/ WiFö
- 8 wirtschaftliche Unternehmen

anstelle der Einwohner als Bezugsgröße ein Wert verwendet, der auch die Zahl der Arbeitsplätze einschließt. Bei den übrigen Einzelplänen wird nur die Zahl der Einwohner zugrunde gelegt, da z. B. der Einzelplan 2 „Schulen“ nur in Bezug auf die Bevölkerung Sinn macht.

In der folgenden Tabelle werden für die Jahre 2004 bis 2008 die Werte für beide Bezugsgrößen dargestellt:

Tabelle 14: Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8 je Einwohner

Jahr	Pro-Kopf-Wert (in Euro/E)
2004 Ist-Abschluss	413
2005 Ist-Abschluss	451
2006 Ist-Abschluss	406
2007 Ist-Abschluss	ca. 485
2008-HH-Plan	526

Quelle: Stadt Dachau und eigene Berechnungen

Für die Rechnung wird der Zuschussbedarf mit 525 Euro je Einwohner in Ansatz gebracht. Er wird nicht zuletzt im Hinblick auf die Unterschiede zwischen den Haushaltsansätzen und den Ist-Abrechnungen der obere mögliche Wert. Erinnerung sei, auch bei dem Ansatz für die Höhe der Einkommensteuer ist der obere Wert verwendet worden.

In Kapitel 5 wird eine Empfindlichkeitsanalyse hinsichtlich der Auswirkung dieses Ansatzes durchgeführt.

Allgemein kann sicher gesagt werden, dass die Höhe des Zuschussbedarfs je Einwohner abhängig ist von der Größe der Stadt bzw. Kommune. Eine 5.000 Einwohner große Gemeinde hat sicher eine andere Aufgabenstruktur als z. B. eine Kreisstadt: Diese hat eine andere Zentralität und Einrichtungen, die sich im Zuschussbedarf niederschlagen. Im Zuschussbedarf spiegeln sich natürlich auch jeweils städtische Zielsetzungen und nicht zuletzt die finanziellen Möglichkeiten einer Kommune.

Auch wenn die Höhe des dauerhaften Zuschussbedarfs als Durchschnittswert 2008 aus gesamtstädtischer Sicht in Ansatz gebracht wird, bleibt die Frage, wie sich dieser Wert im Verlauf der Entwicklung darstellt.

Im Zuge der Besiedlung gibt es natürlich Jahre, in denen Zuzug keinen Zuschussbedarf in der Höhe erfordert. Die Frage der Grenzkosten kann sicher im Einzelfall auftreten und Berechtigung haben, z. B. wie viel zuziehende Einwohner kann die allgemeine Verwaltung noch bewältigen ohne eine Stellenmehrung. Es gibt auch Aufgaben, die mit dem Bevölkerungszuzug vergleichsweise kontinuierlich zunehmen, wie Bildung oder Straßenunterhalt. Wenn aber dann z. B. eine Verwaltungsstelle neu geschaffen ist, werden in diesem Bereich überproportionale Zuschusskosten entstehen, die dann wiederum für einen Zeitraum mit abnehmenden Kosten sorgt.

Im Zeitraum des Zuzugs kann es also durchaus zu nicht proportionalen Belastungen in den Einzelplänen 0 – 8 kommen. Es geht ja auch um den Zuschussbedarf, also auch um die Einnahmeseite. Die Ausweisgebühren fallen für die Neuhinzuziehenden sofort an, unabhängig von Grenzkosten bei den Ausgaben.

In der Rechnung wird unterstellt, dass der Zuschussbedarf linear mit dem Bevölkerungswachstum ansteigt. Wenn also im Zeitraum des Zuzugs die tatsächliche Höhe des Zuschussbedarfs geringer ist, als in der Rechnung unterstellt, ist es ein „Gewinn“ für die Stadt, d. h. in der Rechnung ist für die Jahre des Zuzugs der ungünstigste Fall abgebildet.

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 5 Empfindlichkeitsanalyse.

### **Grunderwerbssteuer**

Bei der Veräußerung von Grundstücken bzw. Wohnungen fallen 3,5 % Grunderwerbssteuer an. Diese wird zu 8/21 den Kommunen überlassen.

Für die Stadt fallen je nach dem möglicherweise zweimal Einnahmen aus der Grundsteuer an. Zum ersten Mal dann, wenn die landwirtschaftliche Fläche z.B. von einem Bauträger gekauft wird und zum zweiten Mal, wenn der Bauträger die Reihen- und Doppelhäuser bzw. die Wohnungen und Büros verkauft.

Es ist nicht bekannt, wann dieser erste Eigentumsübergang stattfindet und welche Preise dann gezahlt werden (ist es schon Bauland?). Es ist weiter nicht bekannt, ob alle Geschoßflächen nach ihrer Herstellung auch verkauft werden.

Als Anhaltswert für die Größenordnung einer möglichen Einnahme wird eine Rechnung durchgeführt unter den Annahmen, dass alle Wohn- und Gewerbeflächen nach ihrer Errichtung verkauft werden und dabei Verkaufspreise von 2.500 – 3.000 Euro je qm Wohn- bzw. gewerblicher Nutzfläche erzielt werden können. Hier wird ein Verkaufspreis für die Wohnfläche angesetzt, da dies der übliche Wertmaßstab ist. Bei der Rechnung ist zu berücksichtigen, dass die Wohn- bzw. Nutzfläche rund 80% der zulässigen Bruttogeschossfläche lt. Bebauungsplan entspricht.

### 3.3 Rechenergebnisse

Unter den im Abschnitt 3.2 aufgeführten Annahmen ergeben sich folgende Ergebnisse:

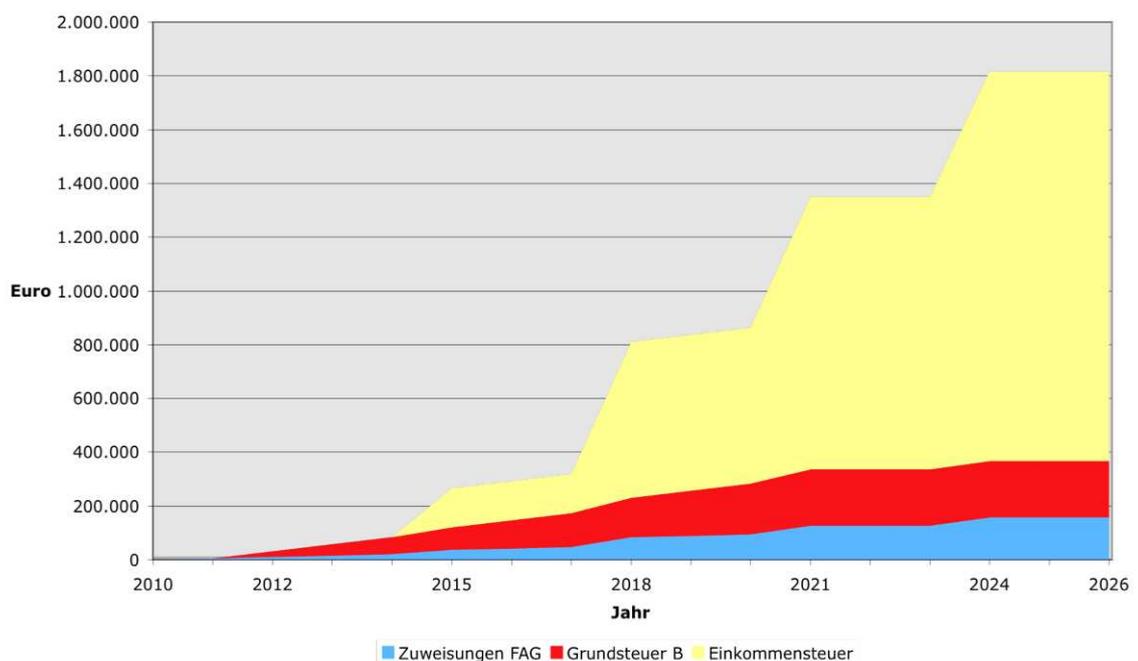
#### 3.3.1 Einnahmen Einzelplan 9

Tabelle 15: Einnahmen Einzelplan 9 nach Arten (in Euro)

Jahr	Grundsteuer B	Einkommensteuer	Finanzzuweisungen	Investitions-pauschale	Lasten-ausgleich Familien	Einnahmen insgesamt
2010	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	4.175	0	0	4.175
2012	20.939	0	8.350	1.269	0	30.557
2013	41.877	0	12.525	2.538	0	56.940
2014	62.816	0	16.700	3.807	0	83.322
2015	83.754	145.000	20.875	5.076	10.235	264.940
2016	104.693	145.000	25.050	6.345	10.235	291.323
2017	125.631	145.000	29.225	7.614	10.235	317.705
2018	146.570	580.000	33.400	8.883	40.941	809.794
2019	167.508	580.000	37.575	10.152	40.941	836.176
2020	188.447	580.000	41.750	11.421	40.941	862.559
2021	209.385	1.015.000	41.750	12.690	71.647	1.350.472
2022	209.385	1.015.000	41.750	12.690	71.647	1.350.472
2023	209.385	1.015.000	41.750	12.690	71.647	1.350.472
2024	209.385	1.450.000	41.750	12.690	102.353	1.816.178
2025	209.385	1.450.000	41.750	12.690	102.353	1.816.178
2026	209.385	1.450.000	41.750	12.690	102.353	1.816.178

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 10: Einnahmen Einzelplan 9 nach Arten



Quelle: eigene Berechnungen

Die Zahlenwerte zeigen, dass schon kurz nach Beginn der Entwicklung des Baugebietes Einnahmen durch die Grundsteuer B und Zuweisungen nach FAG anfallen, dass aber die Einnahmen aus dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer erst mit großer zeitlicher Verzögerung wirksam werden.

Die weitere wesentliche Erkenntnis ist, dass der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die weitaus wichtigste Einnahme darstellt, die Grundsteuer B und die Zuweisungen machen in den letzten Jahren des Betrachtungszeitraums nur rd. 20 % der Gesamteinnahmen aus.

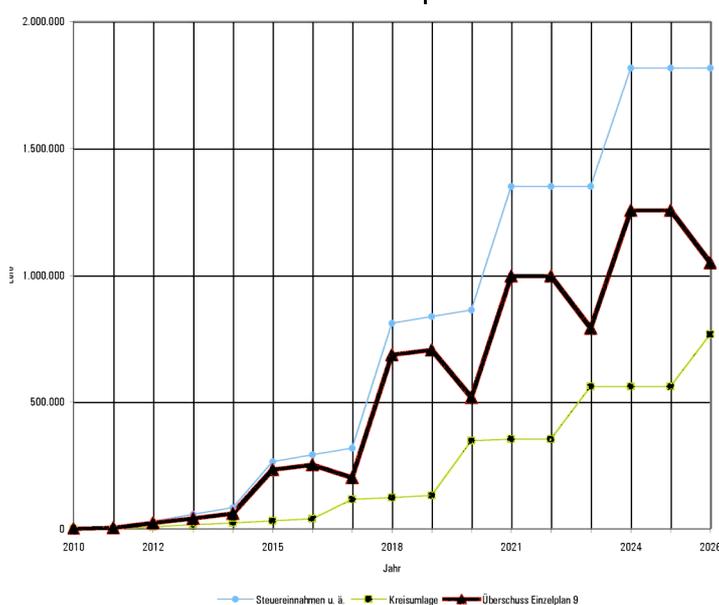
### 3.3.2 Überschuss Einzelplan 9

Tabelle 16: Überschuss Einzelplan 9 (in Euro)

Jahr	Einnahmen insgesamt	Kreisumlage	Überschuss Einzelplan 9
2010	0	0	0
2011	4.175	0	4.175
2012	30.557	7.884	22.674
2013	56.940	15.767	41.173
2014	83.322	23.651	59.671
2015	264.940	31.535	233.406
2016	291.323	39.418	251.904
2017	317.705	116.103	201.602
2018	809.794	123.987	685.807
2019	836.176	131.871	704.305
2020	862.559	346.159	516.400
2021	1.350.472	354.042	996.430
2022	1.350.472	354.042	996.430
2023	1.350.472	560.447	790.025
2024	1.816.178	560.447	1.255.731
2025	1.816.178	560.447	1.255.731
2026	1.816.178	766.851	1.049.327

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 11: Überschuss Einzelplan 9



Quelle: eigene Berechnungen

Die Einnahmen im Einzelplan 9 bewirken Ausgaben in Form der Kreisumlage. Nur der Überschuss daraus steht für die Einzelpläne 0 - 8 zur Verfügung und führt gegebenenfalls zu einer möglichen Zuführung zum Vermögenshaushalt. In den ersten Jahren weist er kaum nennenswerte Mittel auf. Erst wenn die Einkommensteuer spürbar wirksam wird, nimmt auch der Überschuss des Einzelplans 9 deutlich zu.

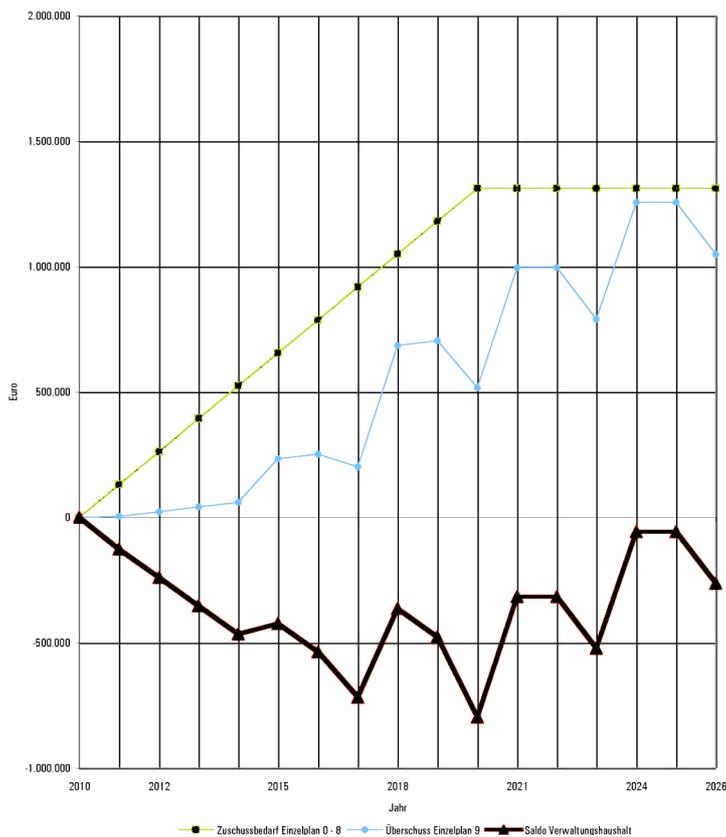
### 3.3.3 Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und Saldo Verwaltungshaushalt

Tab. 16: Zuschussbedarf zu Einzelplänen 0-8 und Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	4.175	131.250	-127.075
2012	22.674	262.500	-239.826
2013	41.173	393.750	-352.577
2014	59.671	525.000	-465.329
2015	233.406	656.250	-422.844
2016	251.904	787.500	-535.596
2017	201.602	918.750	-717.148
2018	685.807	1.050.000	-364.193
2019	704.305	1.181.250	-476.945
2020	516.400	1.312.500	-796.100
2021	996.430	1.312.500	-316.070
2022	996.430	1.312.500	-316.070
2023	790.025	1.312.500	-522.475
2024	1.255.731	1.312.500	-56.769
2025	1.255.731	1.312.500	-56.769
2026	1.049.327	1.312.500	-263.173
Summe			-6.028.959
jährliches Mittel			-354.645
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			-125.570

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 12: Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0-8 und Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Die Tabelle und Abbildung zeigen den Überschuss Einzelplan 9 und den Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und den sich daraus ergebenden Saldo des Verwaltungshaushalts.

Im Ergebnis zeigt sich: Der Überschuss im Einzelplan 9 reicht nicht, um den Zuschussbedarf zu decken. Der Saldo entwickelt sich gerade in den Jahren des Zuzugs in ein deutliches Minus. Erst nachdem die Einkommensteuer spürbar anfällt, geht der Minus-Wert zurück. In den ersten Jahren, wenn die Investitionen anstehen, muss der Gesamthaushalt Dachau Finanzmittel sowohl im Vermögenshaushalt für die Investitionen als auch im Verwaltungshaushalt für den Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 bereitstellen. Aus der Rechnung für die Bewohner von Unteraugustenberg gibt es keine Entlastung.

Bei den oben aufgeführten Ergebnissen ist zu bedenken, dass sie auf bestimmten Annahmen beruhen. Wesentliche Größen sind, wie sich erkennen lässt, die Annahmen zur Höhe des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer je Person und zur Höhe des Zuschussbedarfs zu den Einzelplänen 0 – 8. Am Schluss der Empfindlichkeitsanalyse, wenn Ergebnisse mit alternativen Annahmen vorliegen, werden einige allgemeine Schlussfolgerungen aufgeführt.

### 3.3.4 Grunderwerbssteuer

Unter den in Abschnitt 2. 2 aufgeführten Annahmen errechnet sich eine Grunderwerbssteuer von rd. 9,5 – 11,3 Mio Euro und ein städtischer Anteil von rd. 3,6 – 4,3 Mio Euro. Auf den 10-Jahres-Zeitraum des Wachstums bezogen ergäben sich im Mittel je Jahr rd. 360.000 – 430.000 Euro.

## 4 Gegenüberstellung Ausgabevolumen zu voraussichtlichem Mittelumfang

Im Teil C Kapitel 2 sind kommunale Investitionskosten für das Baugebiet Unteraugustenberg in Höhe von rd. 5,4 Mio Euro ermittelt worden.

Erinnert sei an den Vorbehalt, dass ein Teil dieser Kosten nicht anfällt, wenn vorhandene Einrichtungen in der Nachbarschaft freie Kapazitäten haben und der Bedarf dort gedeckt werden kann.

Der Verwaltungshaushalt schließt bei den laufenden Einnahmen und Ausgaben für den Betrachtungszeitraum aufsummiert mit rd. 6 Mio Euro ab. Hier sei erinnert, dass der angesetzte pro-Kopf-Wert als Höchstwert anzusehen ist.

Unter der Annahme, dass diese Mittel tatsächlich aufgebracht werden müssen, beläuft sich der Betrag auf rd. 11,4 Mio Euro, der aus anderen Haushaltsmitteln der Stadt Dachau aufgebracht werden müsste.

Der Großteil dieser Mittel müsste in den ersten 10 Jahren aufgebracht werden, da hier die Investitionen und die hohen Zuschussbedarfe zu den Einzelplänen 0 – 8 anfallen.

Vermindert werden diese Kosten durch Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer, das sind unter den dargestellten Annahmen etwa 4 Mio Euro, möglicherweise auch mehr.

Anmerkungen zum Begriff der 'Abschreibung':

Die Abschreibung ist der Systematik der kameralistischen Haushaltsführung eher fremd, da sie einen nicht zahlungswirksamen Vorgang darstellt. Für ein ressourcenorientiertes Haushaltswesen ist sie aber von Bedeutung und diese hat ihren Niederschlag in der Neufassung der KommHV-Doppik vom 05.10.2007 gefunden.

Abschreibungen gehören zur Vermögensrechnung (Bilanz) nach § 85 KommHV-Doppik. Die Abschreibung ist ein „nicht zahlungswirksamer“ Aufwand, der durch die Wertminderung eines Vermögensgegenstandes verursacht wird.

„...Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um plan-

mäßige Abschreibungen zu vermindern. Die planmäßige Abschreibung erfolgt grundsätzlich in gleichen Jahresraten über die Dauer, in der der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.“ (§ 79 KommHV-Doppik).

Durch den Bau der in Abschnitt 2 beschriebenen Einrichtungen, aber auch der Verkehrsanlagen u.ä. entsteht ein Vermögen für die Stadt und muss in der Bilanz aufgeführt werden. Der Vermögenswert nimmt im Laufe der Zeit ab und der bilanzierte Umfang dieser Abnahme ist die Abschreibung.

Der Umfang der jährlichen Abschreibung ist vor allem von der Nutzungsdauer abhängig, die für die Einrichtung zu Grunde gelegt wird.

Der Werteverzehr setzt spätestens dann in voller Höhe ein, wenn alle Einrichtungen errichtet sind. Angesichts der Annahmen zum Bevölkerungszug innerhalb von 10 Jahren wird davon ausgegangen, dass nach zehn Jahren auch alle Einrichtungen vorhanden sind. In den Jahren des Zuzugs und der schrittweisen Herstellung der Einrichtungen sind geringere jährliche Abschreibungen zu erwarten.

Um eine Vorstellung für die Höhe der Abschreibung insgesamt zu bekommen, werden für die beiden Hauptgruppen Grobrechnungen durchgeführt, und zwar für die baulichen Anlagen Kindertagesstätte, Grundschule und Jugendzentrum und für die äußere und innere Erschließung. Die Nutzungsdauer wird auf der Grundlage von Abschreibungssätzen der Bundesländer Niedersachsen (2006), Nordrhein-Westfalen (2003) und Schleswig-Holstein (2007) für die baulichen Anlagen mit 50 – 80 Jahren und für die Erschließungsanlagen mit 35 – 50 Jahren angesetzt. Für Bayern liegen bisher keine eigenen Angaben dazu vor.

Weiter wird vereinfacht davon ausgegangen, dass die Investitionskosten der Investitionsliste (6,6 Mio Euro bauliche Anlagen, 3,4 Mio Euro Erschließungsanlagen) mit den Herstellungskosten nach KommHV-Doppik identisch sind. Unter diesen Annahmen ergibt sich rechnerisch dauerhaft ein jährlicher Werteverzehr von ca.

130.000 – 80.000 Euro bei den baulichen Anlagen,  
100.000 – 70.000 Euro bei den Erschließungsanlagen.

Unter der zusätzlichen Annahme, dass die Herstellungskosten in den ersten 10 Jahren in jeweils gleicher Höhe anfallen, würde der Aufwand der Stadt in den Jahren des Zuzugs zunehmen um kumuliert ca.

720.000 – 450.000 Euro bei den baulichen Anlagen,  
540.000 – 380.000 Euro bei den Erschließungsanlagen.

Auffällig ist die relative Höhe der Abschreibungen bei den Erschließungsanlagen, obwohl doch die Herstellungskosten deutlich unter denen für die baulichen Anlagen liegen und in der Investitionsbilanz durch die Kostentragung

seitens Dritter kaum spürbar sind. Die Ursache dafür liegt in der kürzeren Nutzungsdauer.

Die oben genannten Abschreibungen müssten in eine Vermögensrechnung nach KommHV-Doppik, die den wertmäßigen zahlungs- und nicht-zahlungswirksamen Verbrauch von Gütern und Dienstleistungen umfasst, als Aufwand eingestellt werden.

Mögliche Werterhaltungsmaßnahmen, die im Laufe der Zeit vorgenommen werden, verursachen zusätzliche Herstellungskosten und Abschreibungen, aber auch möglicherweise Änderungen in der Nutzungsdauer.

Auch hier gilt natürlich der Hinweis, dass wenn in der Nachbarschaft freie Kapazitäten in der Infrastruktur vorhanden sind und nicht alle Einrichtungen im berechneten Umfang notwendig werden, verringert sich auch der Werteverzehr durch Abschreibungen.

Zuletzt sei in diesem Zusammenhang noch darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Entwicklung des Baugebietes unabhängig von den bisher genannten Einrichtungen der Vermögensbestand der Stadt durch den Zugang an Grundstücken für die Einrichtungen und die Grün-, Ausgleichs- und Erschließungsflächen zunimmt.

## **5 Empfindlichkeitsanalyse**

Die Grundrechnung erfolgt aufgrund einer Reihe von Annahmen. Im Folgenden sollen einige Annahmen in ihrer Wirksamkeit auf das Ergebnis untersucht und Tendenzen dargelegt werden, wie sich die Ergebnisse ändern, wenn Annahmen in der Realität korrigiert werden müssen.

## 5.1 Szenario A - Höherer Einwohnerzuzug

Die Annahme über den Umfang des Zuzugs wird dahingehend verändert, dass 10%, also 250 Personen, mehr in das Gebiet ziehen.

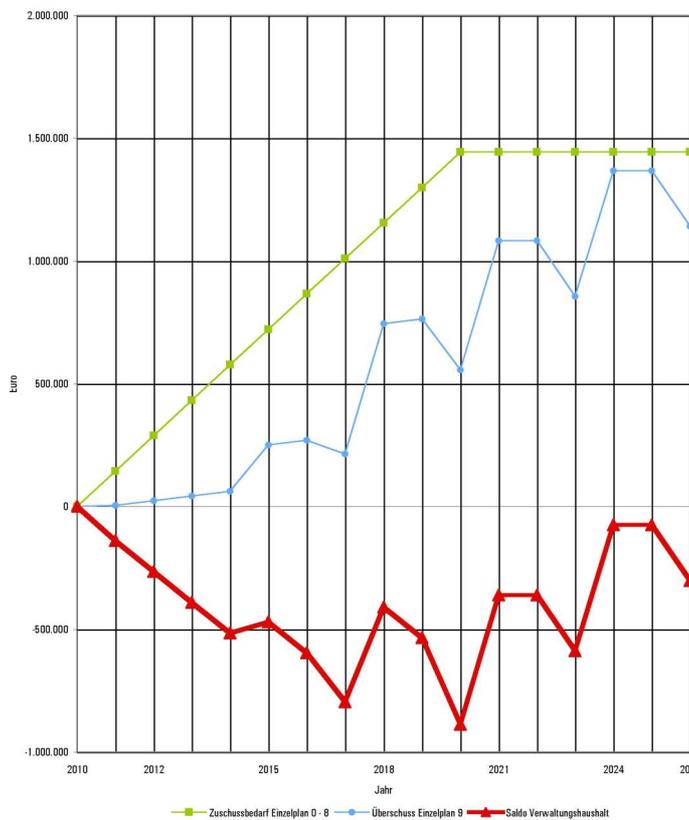
Bei sonst gleichen Bedingungen erhöhen sich das Einkommensteueraufkommen, die Finanzaufweisungen, die Steuerumlagekraft, die Kreisumlage und der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 - 8. Die Veränderungen im Einzelplan 9 spiegeln sich in dem Wert des veränderten Überschusses dieses Einzelplans. So werden hier nur die Zahlen für den Überschuss des Einzelplans 9, der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und der Saldo des Verwaltungshaushalts aufgeführt.

Tab. 18: Szenario A - Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	4.593	144.375	-139.783
2012	23.636	288.750	-265.114
2013	42.679	433.125	-390.446
2014	61.722	577.500	-515.778
2015	251.524	721.875	-470.351
2016	270.567	866.250	-595.683
2017	213.929	1.010.625	-796.696
2018	745.249	1.155.000	-409.751
2019	764.292	1.299.375	-535.083
2020	556.291	1.443.750	-887.459
2021	1.083.018	1.443.750	-360.732
2022	1.083.018	1.443.750	-360.732
2023	855.973	1.443.750	-587.777
2024	1.368.249	1.443.750	-75.501
2025	1.368.249	1.443.750	-75.501
2026	1.141.205	1.443.750	-302.545
Summe			-6.768.931
jährliches Mittel			-398.172
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			-151.182

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 13: Szenario A - Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Eine erhöhte Bevölkerungszahl führt zu einem größeren negativen Saldo im Verwaltungshaushalt. Dies gilt sowohl für die Zeit des Zuzugs als auch auf Dauer. Die Zunahme ist leicht überproportional gegenüber der Grundrechnung, weil ja die Grundsteuereinnahmen gleich bleiben. Erfolgt die höhere Einwohnerzahl aufgrund einer höheren Kinderzahl als geschätzt, werden möglicherweise auch noch höhere Investitionen bei der Kindertagesstätte und im Grundschulbereich notwendig.

## 5.2 Szenario B - Geringerer Zuwanderungsanteil

In diesem Szenario wird untersucht, welche Veränderungen auftreten, wenn durch das Baugebiet nicht 2.500 Personen von außerhalb nach Dachau ziehen sondern im Saldo nur 2.000 Einwohner, also 500 Personen aus Dachau nach Unteraugustenberg ziehen, ohne am bisherigen Ort Wohnraum für Zuzug frei zu machen. In diesem Zusammenhang wird auch auf Teil A Kapitel 3.2 'Wohnungsbau und Wanderungen' verwiesen.

Bei sonst gleichen Bedingungen verringern sich das Einkommensteueraufkommen, die Finanzaufweisungen, die Steuerumlagekraft, die Kreisumlage und der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 - 8. Die Veränderungen im Einzelplan 9 spiegeln sich in dem Wert des veränderten Überschusses dieses Einzelplans. So werden hier nur die Zahlen für den Überschuss des Ein-

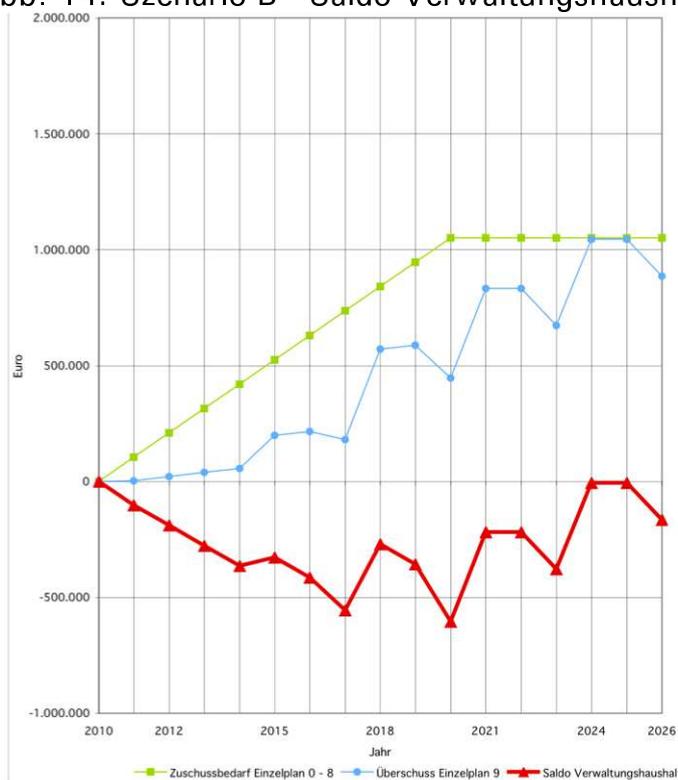
zelplans 9, der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und der Saldo des Verwaltungshaushalts aufgeführt.

Tab. 19: Szenario B - Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	3.340	105.000	-101.660
2012	21.004	210.000	-188.996
2013	38.668	315.000	-276.332
2014	56.331	420.000	-363.669
2015	198.184	525.000	-326.816
2016	215.847	630.000	-414.153
2017	180.140	735.000	-554.860
2018	570.369	840.000	-269.631
2019	588.033	945.000	-356.967
2020	445.583	1.050.000	-604.417
2021	832.472	1.050.000	-217.528
2022	832.472	1.050.000	-217.528
2023	672.359	1.050.000	-377.641
2024	1.044.923	1.050.000	-5.077
2025	1.044.923	1.050.000	-5.077
2026	884.810	1.050.000	-165.190
Summe			-4.445.542
jährliches Mittel			-261.502
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			-58.448

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 14: Szenario B - Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Wenn dieses Szenario Realität wäre, hätte das fiskalisch gesehen durchaus Vorteile. Die Ausfälle bei der Einkommensteuer werden durch geringere Zuschüsse zu den Einzelplänen 0 – 8 mehr als kompensiert. Dadurch ist der

Saldo des Verwaltungshaushalts deutlich weniger im Minus als in der Grundrechnung und zwar sowohl in der Zuzugszeit als auch auf Dauer. Am Ende des Betrachtungszeitraums nähert sich der Saldo unter diesen Annahmen der Null-Linie.

Diese Alternativrechnung gibt auch Hinweise, für den allerdings wenig wahrscheinlichen Fall, dass nicht so viele Personen in das Gebiet ziehen. Auch dadurch wäre der Saldo im Verwaltungshaushalt weniger stark im Minus.

Auf einen Punkt sei hier noch hingewiesen, dass nämlich unabhängig vom Herkunftstort der Zuziehenden die Investitionen unverändert anfallen. Denn die Nachfrage nach der Kindertagesstätte bleibt für den Standort bestehen und muss befriedigt werden. Dies auch dann, wenn an anderer Stelle in Dachau Kapazität frei wird.

### 5.3 Szenario C - Höhe der Einkommensteuer

Untersucht wird der Einfluss der Höhe der Einkommensteuer je Einwohner auf das Ergebnis. Die Höhe der Einkommensteuer wird um 10 % niedriger in Ansatz gebracht, also unter Abzug von 58 Euro mit 522 Euro je Einwohner. Dieser Wert liegt in der Größenordnung des aktuellen pro-Kopf-Wertes (siehe Teil C Kap. 2.2).

Bei sonst gleichen Bedingungen verringert sich das Einkommensteueraufkommen und als Folge davon nehmen die Steuerumlagekraft und damit auch die Kreisumlage ab. Im Endzeitpunkt sind die Steuereinnahmen um rd. 150.000 Euro geringer, da aber auch die Kreisumlage um rd. 75.000 Euro zurückgeht, nimmt der Überschuss Einzelplan 9 nur um 75.000 Euro ab. Der Nettobetrag ist ablesbar in dem verminderten Überschuss des Einzelplans 9. So werden hier nur die Zahlen für den Überschuss des Einzelplans 9, der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und der Saldo des Verwaltungshaushalts aufgeführt.

Tab. 20: Szenario C - Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	4.175	131.250	-127.075
2012	22.674	262.500	-239.826
2013	41.173	393.750	-352.577
2014	59.671	525.000	-465.329
2015	217.882	656.250	-438.368
2016	236.381	787.500	-551.119
2017	193.794	918.750	-724.956
2018	631.428	1.050.000	-418.572
2019	649.926	1.181.250	-531.324
2020	485.167	1.312.500	-827.333
2021	918.626	1.312.500	-393.874
2022	918.626	1.312.500	-393.874
2023	735.367	1.312.500	-577.133
2024	1.154.502	1.312.500	-157.998
2025	1.154.502	1.312.500	-157.998
2026	971.244	1.312.500	-341.256
Summe			-6.698.613
jährliches Mittel			-394.036
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			-219.084

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 15: Szenario C - Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Die Minderung bei der Einkommensteuer wirkt sich natürlich negativ auf den Saldo des Verwaltungshaushalts aus. In den ersten Jahren des Zuzugs ist keine Änderung zur Grundrechnung zu erkennen, da die Einkommensteuer ja erst später wirksam wird. Wichtig ist, dass die geminderte Einnahme dauerhaft wirkt und den Saldo des Verwaltungshaushalts dauerhaft in ein weiteres Minus drückt.

Der Umfang der Mindereinnahmen entspricht aber nicht direkt dem Verlust an Einkommensteuer. Durch die gleichzeitige Abnahme der Kreisumlage wird der Verlust um rd. 45 % gemildert.

#### 5.4 Szenario D - Höhe Zuschussbedarf Einzelpläne 0 - 8

Untersucht wird der Einfluss der Höhe des Ansatzes für den Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8. Die Höhe des Zuschussbedarfes wird um 10% verringert, es gilt also ein Wert von 472,50 Euro je Einwohner. Das ist ein Wert, der etwa dem Ist-Ergebnis für das Jahr 2007 entspricht.

Bei sonst gleichen Bedingungen ändert sich nur die Höhe des erforderlichen Zuschussbedarfes. Die Werte des Einzelplans 9 bleiben unverändert. So werden hier nur die Zahlen für den Überschuss des Einzelplans 9, der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und der Saldo des Verwaltungshaushalts aufgeführt.

Tab. 21: Szenario D - Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	4.175	118.125	-113.950
2012	22.674	236.250	-213.576
2013	41.173	354.375	-313.202
2014	59.671	472.500	-412.829
2015	233.406	590.625	-357.219
2016	251.904	708.750	-456.846
2017	201.602	826.875	-625.273
2018	685.807	945.000	-259.193
2019	704.305	1.063.125	-358.820
2020	516.400	1.181.250	-664.850
2021	996.430	1.181.250	-184.820
2022	996.430	1.181.250	-184.820
2023	790.025	1.181.250	-391.225
2024	1.255.731	1.181.250	74.481
2025	1.255.731	1.181.250	74.481
2026	1.049.327	1.181.250	-131.923
Summe			-4.519.584
jährliches Mittel			-265.858
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			5.680

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 16: Szenario D - Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Eine Verminderung des Zuschussbedarfs je Einwohner wirkt sich direkt und unmittelbar positiv auf den Saldo des Verwaltungshaushaltes aus. Im Berechnungszeitraum vermindert sich der aufsummierte Saldo von rd. 6 Mio Euro auf rd. 4,5 Mio Euro. Wichtig ist weiter, dass in den Jahren des Zuzugs der jährliche Saldo zwar auch deutlich im Minus liegt, aber dennoch weniger tief. Von besonderer Bedeutung ist allerdings der Umstand, dass in

den Jahren nach dem Zuzug und nach der vollen Wirksamkeit der Einkommensteuer der Saldo dem Bereich der Null-Linie nahe kommt. Würde der Zuschussbedarf noch niedriger angesetzt werden, könnte ein Ausgleich erreicht werden.

### 5.5 Szenario E – Dauer Aufsiedlungszeitraum

In dieser Rechnung werden die Auswirkungen untersucht, wenn der Bau der Wohnungen und der Einwohnerzuzug nicht in einem Zeitraum von zehn Jahren erfolgt sondern sich über einen Zeitraum von 15 Jahren erstreckt, also von 2010 bis 2024. Der jährliche Zuzug wird statt mit 250 jetzt mit 167 Einwohnern je Jahr in Ansatz gebracht.

Das hat zur Folge, dass sich alle von der Einwohnerentwicklung abhängigen Einnahmen und Ausgaben verändern, und zwar in der Weise, dass die Beträge in ihrer Höhe alle kleiner werden. Letztlich werden sich am Ende des Prozesses die gleichen Einnahme- und Ausgabegrößen wie in der Grundrechnung einstellen. Es sei darauf hingewiesen, dass in dieser Alternative innerhalb des Betrachtungszeitraums die Einkommensteuer wegen der zeitlichen Verzögerung noch nicht ihre volle Höhe erreicht hat. Damit werden die Steuerkraft und die Kreisumlage auch nach 2026 noch zunehmen.

Aus Gründen der Übersicht werden nur die Zahlen für den Überschuss des Einzelplans 9, der Zuschussbedarf zu den Einzelplänen 0 – 8 und der Saldo des Verwaltungshaushalts aufgeführt.

Tab. 22: Szenario E - Saldo Verwaltungshaushalt (in Euro)

Jahr	Überschuss Einzelplan 9	Zuschussbedarf Einzelpläne 0-8	Saldo Verwaltungshaushalt
2010	0	0	0
2011	2.789	87.675	-84.886
2012	15.129	175.350	-160.221
2013	27.469	263.025	-235.556
2014	39.808	350.700	-310.892
2015	155.845	438.375	-282.530
2016	168.185	526.050	-357.865
2017	134.566	613.725	-479.159
2018	457.997	701.400	-243.403
2019	470.337	789.075	-318.738
2020	344.798	876.750	-531.952
2021	668.230	964.425	-296.195
2022	680.570	1.052.100	-371.530
2023	555.031	1.139.775	-584.744
2024	878.463	1.227.450	-348.987
2025	890.803	1.315.125	-424.322
2026	762.475	1.315.125	-552.650
Summe			-5.583.631
jährliches Mittel			-328.449
jährliches Mittel der letzten 3 Jahre			-441.986

Quelle: eigene Berechnungen

Abb. 17: Szenario E - Saldo Verwaltungshaushalt



Quelle: eigene Berechnungen

Der Saldo des Verwaltungshaushalts verläuft bei einem verlangsamten Wachstum weniger deutlich im Minus. In den ersten 10 Jahren gibt es in der Grundrechnung fünf Jahre, in denen der jährliche Zuschuss mehr als 400.000 Euro, der Spitzenwert liegt bei rd. 700.000 Euro, beträgt. In diesem Szenario gibt es nur ein Jahr, in dem dieser Wert erreicht bzw. mit rd. 480.000 Euro überschritten wird. D.h. bei einer langsameren Entwicklung wird der jährliche Zuschuss aus dem Gesamthaushalt Dachau geringer.

Auf einen anderen Punkt sei noch hingewiesen. Ein langsames Wachstum bedeutet möglicherweise eine Streckung der Investitionskosten. Zudem können kurzfristige Spitzen bei der Kinderzahl eher ausgeglichen werden als bei einem raschen Wachstum.

## 6 Schlussbemerkungen

Die Ergebnisse der Grundrechnung und der Szenario-Rechnungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- 1 Unter den gegebenen Annahmen ist bei der Realisierung des Baugebietes Unteraugustenberg mit einem negativen Saldo im Verwaltungshaushalt – bezogen auf das Baugebiet – zu rechnen. Dies gilt sowohl für die Jahre des Einwohnerzuzugs als auch danach. Der Haushalt der Gesamtstadt muss also nicht nur die für das Baugebiet notwendigen Investitionen in Höhe von 5,4 Mio Euro, sondern auch laufende Kosten im Verwaltungshaushalt tragen.
- 2 Ziehen in das Baugebiet mehr Einwohner als angesetzt, nimmt der negative Saldo im Verwaltungshaushalt in fast anteiliger Höhe zu.
- 3 Ziehen Personen aus Dachau in das neue Baugebiet, ohne dass dadurch Wohnraum für Zuzug entsteht, würde der negative Saldo des Verwaltungshaushalts eine geringere Höhe aufweisen. Die Investitionskosten bleiben in unveränderter Höhe bestehen. Die Auswirkung auf den Verwaltungshaushalt würde sich auch dann ergeben, wenn insgesamt weniger Personen in das Baugebiet ziehen würden.
- 4 Veränderungen in der Höhe des pro-Kopf-Wertes Einkommensteuer wirken sich erst im zweiten Teil des Betrachtungszeitraums aus, sie sind aber dauerhaft. Ein niedrigerer pro-Kopf-Wert mindert aber nicht in voller Höhe den Saldo des Verwaltungshaushalts sondern wird durch den Rückgang der Kreisumlage nur zum Teil wirksam.
- 5 Ist der Zuschussbedarf niedriger als der Ansatz, fallen direkt über alle Jahre zusätzliche Mittel in Höhe des Unterschiedsbetrags an.
- 6 Eine Streckung des Aufsiedlungszeitraums führt zu einem weniger starken negativen Saldo des Verwaltungshaushalts. Die jährlichen Belastungen des Gesamthaushalts sind geringer. Das langsamere Wachstum bedeutet möglicherweise auch eine Streckung der Investitionskosten und damit eine weitere Entlastung des Gesamthaushalts.
- 7 Die Grundrechnung und die Alternativen zeigen alle, dass die wesentlichen Bestimmungsgrößen die „Höhe der Einkommensteuer“ und die „Höhe des Zuschussbedarfs“ sind. Beide Werte liegen pro-Kopf betrachtet durchaus in einer ähnlichen Größenordnung. 580 Euro/Einwohner bei der Einkommensteuer und 525 Euro/Einwohner beim Zuschussbedarf.

Der Wert für die Einkommensteuer fließt nur zu einem Teil als Netto-Einnahme in den Haushalt der Stadt, da die anteilige Kreisumlage abgezogen werden muss. Die Höhe der Nettoeinnahme ist vor allem von der Höhe des Kreisumlagesatzes abhängig. Der Zuschussbedarf wirkt in seiner Höhe unmittelbar.

Liegt der Wert „Zuschussbedarf“ nicht wesentlich unter dem Wert „Einkommensteuer“, wird der Saldo im Verwaltungshaushalt immer negativ sein. Die Höhe ist abhängig von der Differenz zwischen beiden Größen. Gelingt es, den Zuschussbedarf auf einer Höhe zu halten, wie er in den letzten Jahren im Haushaltsabschluss tatsächlich gelegen hat, so kann langfristig mit einem ausgeglichenen Saldo gerechnet werden.