

Einwohnerzahlen und Einnahmen bei der Bebauung von Grundstücken (CDU-Fraktion)

Inhalt der Anfrage:

Durch die Schaffung neuen Wohnraums und die Ausweisung attraktiver Baugebiete kann dem Trend des Rückgangs der Einwohnerzahl entgegengewirkt und damit die Einnahmesituation der Stadt verbessert werden.

Wir fragen deshalb die Verwaltung:

1. Wie wirkt sich Wachstum oder Rückgang der Einwohnerzahl auf die Einnahmen der Stadt aus (Gemeindeanteil an der Lohn- und Einkommensteuer, Schlüsselzuweisung aus dem Kommunalen Finanzausgleich, Einfluss auf den Umsatzsteueranteil durch Veränderung der Kaufkraft)? Um welche Summe handelt es sich pro Kopf?
2. Welche Einnahmen erzielt die Stadt durch die Bebauung eines Grundstückes (von der Bildung eines Grundstückes über die Baugenehmigung bis hin zum Abwasseranschluss und zur Grundsteuer)?

Die Antwort geht wie folgt zu Protokoll:

Zu 1.:

Die Pro-Kopf-Beträge auf Basis der Leistungen für 2006 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Finanzausgleichsleistungen u. Gemeindeanteile a. d. Einkommen- u. Umsatzsteuer 2006

	Betrag (€)	zu berücksichtigende Einwohnerzahl	Leistung je Einwohner
Finanzausgleichsleistungen:			
Zuweisungen für Gemeindeaufgaben	21.615.036	166.991 (Stand: 30.06.2005*)	129,44
Zuweisungen für Kreisaufgaben	9.136.672	166.991 (Stand: 30.06.2005*)	54,71
Für Aufgaben des übertr. Wirkungskreises	7.562.088	167.414 (Stand: 31.12.2004*)	45,17
FAG-Leistungen insgesamt:	38.313.796		229,32
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	35.624.839	164.066 (Stand: 30.06.2005)	217,14
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	7.907.114	164.066 (Stand: 30.06.2005)	48,19
Leistungen insgesamt:	81.845.749		494,65

*) einschl. der nichtkasernierten Stationierungstreitkräfte (2.925 Personen)

Die Höhe der Leistungen für die Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer wird durch Veränderung der Einwohnerzahl nicht unmittelbar beeinflusst. Das Nds. Finanzministerium ermittelt die regionalisierten Steuerergebnisse für die Niedersächsischen Kommunen. Unter Zugrundelegung der für Osnabrück zu geltenden Schlüsselzahlen wird die Höhe der Zahlungen errechnet. Beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer werden die Verteilschlüssel alle 3 Jahre turnusgemäß im Rahmen der Einkommensteuerstatistik angepasst. Als Ausgleich für den Wegfall der Gewerbesteuer werden die Kommunen seit 1998 an dem Umsatzsteueraufkommen beteiligt. Eine Anpassung der Verteilschlüssel - und somit eine Aktualisierung des Osnabrücker Anteils an der Umsatzsteuer - ist in der Zwischenzeit nicht vorgenommen worden.

Zu 2):

a.) Abwasseranschlüsse u. a.

Wegen der Ausweisung neuer Baugebiete durch einen Bebauungsplan werden Baugrundstücke geschaffen, die unabhängig davon, ob sie bereits bebaut sind, zu folgenden Beiträgen bzw. Kostenerstattungen per Bescheid herangezogen werden:

- 1.) Abwasserbeiträge (Investitionszuschuss zum städtischen Kanalnetz für die Grundstücksentwässerung für Schmutz- und Niederschlagswasser)
- 2.) Kostenerstattungen für Grundstücksanschlüsse (Verbindung vom Hauptkanal in der Straße bis zur Grundstücksgrenze für Schmutz- und Niederschlagswasser)

3.) Kostenerstattung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen, die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen sollen)

4.) Erschließungsbeiträge (Herstellung der Straßen einschl. Beleuchtung, Straßenentwässerung und Grunderwerb)

Die unter Pkt. 1 bis 3 aufgeführten Abgaben werden kostendeckend erhoben. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt ist nicht vorgesehen. Es darf jedoch auch kein Überschuss und damit auch zusätzliche Einnahme zugunsten der Stadt entstehen. Bei Pkt. 4 sieht das BauGB eine Kostenbeteiligung der Stadt von 10 % der beitragsfähigen Kosten vor. Die beitragsfähigen Kosten umfassen nicht den Aufwand für die Erstellung von Lichtsignalanlagen, Markierungsarbeiten, Brücken und Rampen. Seit etwa 1993 schließt die Stadt in neuen Baugebieten fast ausschließlich städtebauliche Verträge über die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie den unter Pkt. 1 bis 3 genannten kommunalen Abgaben mit Erschließungsträgern ab. Anders als im Beitragsrecht können dann auch nicht beitragsfähige Kosten sowie der 10%-ige Stadtanteil dem Erschließungsträger berechnet werden. Dadurch entstehen der Stadt grundsätzlich keine Kosten für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen. Zusätzliche Einnahmen werden jedoch auch hier nicht erzielt.

b.) Grundsteuer

Bei der Veranlagung der Grundsteuer ist die Stadt Osnabrück an den zuvor vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag, der nach den Vorschriften des Grundsteuer- sowie des Bewertungsgesetzes ermittelt wird, gebunden. Hier können keine Durchschnittswerte angegeben werden, da vom Finanzamt zunächst der Einheitswert ermittelt und auf diesen dann eine Steuermesszahl angewandt wird. Die jeweils zugrunde zu legende Steuermesszahl ist abhängig von der Art der Bebauung; darüber hinaus gibt es selbst bei Einfamilienhäusern eine besondere Staffelung. Bei neuen Einfamilienhäusern reichen die Grundsteuermessbeträge von ca. 53,00 € (Doppelhaushälfte) über 130,00 € (freistehende Einfamilienhäuser in Neubaugebieten) bis zu 280,00 € (luxuriös ausgestattet in entsprechender Lage). Daraus resultieren bei einem Hebesatz von zzt. 430 % jährlich zu zahlende Grundsteuern von 228,00 €, 560,00 € bzw. im letzten Fall 1.200,00 €.

c.) Baugenehmigungsgebühren

Für die Errichtung von Wohngebäuden von geringer Höhe bedarf es innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 oder 2 BauGB) keiner Baugenehmigung, wenn dieser Kleinsiedlungsgebiete oder reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt. In diesen Fällen kann vom Bauherren ein Anzeigeverfahren gem. § 69 a NBauO gewählt werden. Für das Anzeigeverfahren erhält die Bauaufsichtsbehörde eine Gebühr von 54,00 €. Zusätzlich werden noch Gebühren von 15,00 € für die Prüfung erhoben, ob das Baugrundstück erschlossen ist. Somit ergibt sich bei diesem Verfahren eine Einnahme von 69,00 € pro Vorgang. Bei den Genehmigungen von Einfamilienhäusern wird eine Gebühr von durchschnittlich 600,00 € vereinnahmt. Bei Mehrfamilienhäusern liegt die Gebühr im Durchschnitt bei 1.500,00 €. In den Jahren von 1997 bis 2006 wurden im Anzeigeverfahren Anträge für 978 Einfamilienhäuser und 81 Mehrfamilienhäuser eingereicht. Im gleichen Zeitraum wurden 979 Einfamilienhäuser und 313 Mehrfamilienhäuser genehmigt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Zahlen kann bei einem Einfamilienhaus von einer Durchschnittseinnahme von 335,00 € ausgegangen werden. Ein vergleichbarer Wert ergibt sich auch für eine Wohneinheit eines Mehrfamilienhauses, das durchschnittlich 4 Wohneinheiten beinhaltet und bei denen jedoch ein geringerer Anteil über das Anzeigeverfahren abgewickelt wird.