

# Planungsmanagement

## Erschließungskostenmodell für ein Wohnungsbauvorhaben im Rahmen des Ausbaus des Flughafens Schönefeld

Auftraggeber FPS Flughafen Projektgesellschaft Schönefeld mbH

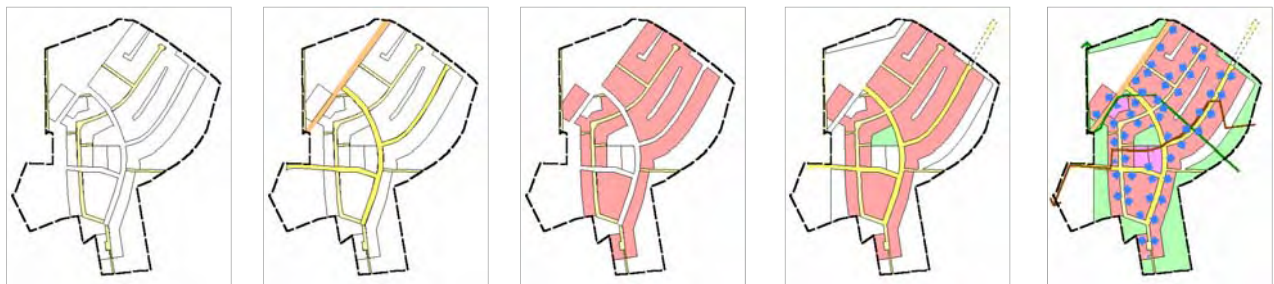
**Kurzbeschreibung** Im Rahmen des Neubaus des Flughafens Berlin-Brandenburg International wird die Umsiedlung der Gemeinde Diepensee erforderlich. In Königs Wusterhausen wurde deshalb im Ortsteil Deutsch Wusterhausen ein entsprechendes Gelände als neuer Ortsteil 'Neu-Diepensee' planungsrechtlich gesichert.

Die Rahmenbedingungen des Umsiedlungsverfahrens wurden zwischen der FPS und den Bewohner/innen von Diepensee vertraglich festgelegt; diese Voraussetzungen galt es grundstücksbezogen zu detaillieren. Insbesondere waren die Auswirkungen verschiedener Möglichkeiten zur Umlegung eingesparter Kosten für die technische und verkehrliche Erschließung zu prüfen und daraus ein allgemeingültiges Modell zu entwickeln, dass die Zahl der Sonderfälle und Einzelbetrachtungen gering hält.

Weiterhin war es zur Vorbereitung eines Investorenauswahlverfahrens für den am neuen Standort geplanten Mietwohnungsbau erforderlich, die Grundstückswerte der betreffenden Flächen zu ermitteln.

Leistungen - Kostenmodell Erschließungsaufwand  
- Verkehrswertrecherche

Bearbeitung 2001



Modell	Beschreibung	Eingangsgrößen	Vorteile	Nachteile
Komplette Umlegung	Umfachung aller entstehenden Kosten für technische und verkehrliche Erschließung auf die Fläche der künftigen Wohngrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>komplette Aufwendungen;</li> <li>Fläche der Baugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verständlich</li> <li>Anlieger werden unabhängig von der Lage des Grundstücks gleich behandelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die je Hauseinheit entstehenden Kosten (Haus-/ Grundstücksanschluss) werden auf die Fläche umgelegt, obwohl sie grundstückflächenunabhängig entstehen;</li> <li>das gleiche gilt für flächenunabhängige Kosten durch Verlagerung/ Ausbau bestehender Kanäle, Leitungen, Straßen</li> <li>eine stärkere Ausnutzung kleinerer Grundstücke wird durch Eigenstümer größerer Grundstücke mitfinanziert (mehr Hausanschlüsse auf der gleichen Fläche)</li> <li>die Beteiligung an der Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt nicht haushaltsbezogen, sondern flächenbezogen;</li> <li>Grundstücksschnitte bleiben unberücksichtigt;</li> </ul>
Beitragsfähige Kosten	Umfachung von 90% der nicht betriebsbetriebsfähigen Erschließungskosten auf die Fläche der künftigen Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten für verkehrliche Erschließung ohne Ausbau Hoherhehmer Straße, Herstellung Dorfplatz, Freilegung-machung;</li> <li>Fläche der Wohnbaugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die je Hauseinheit entstehenden Kosten (Haus/ Grundstücksanschluss) werden nicht auf die Fläche umgelegt;</li> <li>ein Teil des Erschließungsaufwandes, der unabhängig vom Flächenverbrauch entsteht, wird ausgelagert (Ausbau bestehender Kanäle, Leitungen, Straßen)</li> <li>Anlieger werden unabhängig von der Lage des Grundstücks gleich behandelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwendungen für technische Erschließung bleiben weitgehend unberücksichtigt</li> <li>Grundstücksschnitte bleiben unberücksichtigt;</li> </ul>
Mehraufwand mit Sammelstraßen	Umfachung der flächenbezogenen Kosten für technische und verkehrliche Erschließung auf die Fläche der künftigen Wohnbaugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>flächenbezogene Erschließungskosten und Erschließungskosten für die Sammelstraßen</li> <li>Fläche der Wohnbaugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es wird nur der Mehraufwand betrachtet, d.h. die Erschließungskosten, die unabhängig vom Flächenverbrauch für die Wohngebiete entstehen, werden ausgelagert (Verlagerung bzw. Ausbau bestehender Kanäle, Leitungen, Straßen sowie Haus-/ Grundstücksanschlüsse)</li> <li>Anlieger werden unabhängig von der Lage des Grundstücks gleich behandelt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksschnitte bleiben unberücksichtigt;</li> </ul>
Mehraufwand ohne Sammelstraßen	Umfachung der flächenbezogenen Kosten für technische und verkehrliche Erschließung auf die Fläche der künftigen Wohnbaugrundstücke unter Ausparung der Kosten für die Erstellung der Sammelstraßen und Hauptleitungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>flächenbezogene Erschließungskosten</li> <li>Fläche der Wohnbaugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es wird nur der Mehraufwand betrachtet, d.h. die Erschließungskosten, die unabhängig vom Flächenverbrauch für die Wohngebiete entstehen, werden ausgelagert (Verlagerung bzw. Ausbau bestehender Kanäle, Leitungen, Straßen sowie Haus-/ Grundstücksanschlüsse)</li> <li>die Sammelstraßen und Hauptleitungen (Kanäle, die zur Erschließung eines Baugabes erforderlich sind, werden ebenfalls ausgelagert);</li> <li>Anlieger werden unabhängig von der Lage des Grundstücks gleich behandelt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksschnitte bleiben unberücksichtigt;</li> </ul>
Straßenfront	Kosten für techn. und verkehrliche Erschließung abhängig von der Straßenfront des Grundstücks (Lenkungsängeln), Ableitung von Kosten für einen Meter Straßenlänge inkl. techn. Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließungskosten für verkehrsunabhängige Verkehrsflächen inkl. technischer Erschließung</li> <li>'gesparte' Straßenlänge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>der Mehraufwand, der durch breitere Grundstücksflächen entsteht, wird berechnet;</li> <li>Grundstücksschnitt wird berücksichtigt, d.h. der geringere Erschließungsaufwand durch Verzicht auf Grundstücksbreite wird abgegolten;</li> <li>die Erschließungskosten, die unabhängig vom Flächenverbrauch für die Wohngebiete entstehen, werden ausgelagert;</li> <li>Anlieger werden unabhängig von der Lage des Grundstücks gleich behandelt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>finanzielle Auswirkungen des Grundstücksschnitts bei Grundstückswahl als mögliches Entscheidungskriterium nicht bekannt;</li> <li>Baulandverbrauch durch tiefe, aber schmale Grundstücke bleibt unberücksichtigt;</li> <li>Einzelfall-Lösungen für Reihenhaus- und Hammergrundstücke im alten Diepensee erforderlich;</li> </ul>
Straßenfront und Standard	Kosten für techn. und verkehrliche Erschließung abhängig von der Straßenfront des Grundstücks unter Berücksichtigung des Aufwandes für die verkehrliche Erschließung der künftigen Anlieger in drei Kategorien (verkehrsunabhängig, Separationsprinzip, Hoherhehmer Straße)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließungskosten für verkehrsunabhängige Verkehrsflächen, Straßen nach Separationsprinzip und Ausbau der Hoherhehmer Straße jeweils inkl. technischer Erschließung</li> <li>'gesparte' Straßenlänge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tatsächlicher Aufwand für die Erschließung des Grundstücks wird berücksichtigt;</li> <li>die Erschließungskosten, die unabhängig vom Flächenverbrauch für die Wohngebiete entstehen, werden ausgelagert;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>finanzielle Auswirkungen des Grundstücksschnitts bei Grundstückswahl als mögliches Entscheidungskriterium nicht bekannt;</li> <li>Baulandverbrauch durch tiefe, aber schmale Grundstücke bleibt unberücksichtigt;</li> <li>Anlieger der Sammelstraßen werden benachteiligt (geringere Abgeltung bei höherer Verkehrslast);</li> <li>an der Hoherhehmer Straße wird 'eigentlich nichts gespart';</li> <li>Einzelfall-Lösungen für Reihenhaus- und Hammergrundstücke im alten Diepensee erforderlich;</li> </ul>