

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 13.01.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1		Bezeichnung der Vorlage: Vermarktung von Neubaugebieten "Wohnträume schneller ermöglichen" hier: Antrag der CDU-Fraktion gem. § 2 der Geschäftsordnung vom 24.06.2024		Datum: 18.03.2025
Vorlage-Nr: VO/0243/24				Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	01.04.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)		
Ö	06.05.2025	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Eine Kernforderung des CDU-Antrages ist die Beschleunigung der Vermarktung der Baugrundstücke in den neuen Baugebieten.

Aus Sicht der CDU-Fraktion sollte eine Vermarktung, wie in Nachbarkommunen, unmittelbar nach der Vermessung und Planerstellung der Grundstücke erfolgen.

Folgende Vorteile werden hierzu im Antrag aufgezählt:

1. Frühere Planungssicherheit für Interessentinnen und Interessenten.
2. Absatzsicherheit der Stadt und damit verbundene frühere Möglichkeit, Bedarfe zu erkennen und entsprechend zu steuern. Ebenfalls die Möglichkeit, wenn notwendig, frühzeitig neue Erschließungsprojekte anzustoßen.
3. Baustart der Rohbauten nach Fertigstellung einer Baustraße, statt wie jetzt nach Fertigstellung der gesamten Erschließungsmaßnahme inklusive Straßen, Laternen und Straßenbepflanzung. In der Praxis sind Beschädigungen dieser Erschließungskomponenten nicht zu verhindern und daher der Regelfall.
4. Früherer Baubeginn, damit kürzere Belastung der Anwohner von Baugebieten.
5. Schnellerer Liquiditätszufluss, dadurch Verbesserung der liquiden Mittel der Stadt Wegberg und gegebenenfalls Zinserträgen oder Ersparnis von Zinskosten.
6. Verbesserung der finanziellen Gesamtsituation durch die frühere Generierung von Steuereinnahmen und Aufteilung der Gemeinkosten.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine zügige Vermarktung der Baugrundstücke richtig und erstrebenswert. Die Verwaltung hat sich in der Vergangenheit bereits dieser

Thematik gestellt und wird sich bei den Grundstücksvermarktungen auch weiterhin dieser Thematik stellen.

Einleitend wird zu den Vor- und Nachteilen eines ein- bzw. zweizügigen Ausbaues (Erschließungsarbeiten) bzw. zu den finanziellen Unterschieden bei einem ein- bzw. zweizügigen Ausbau in Verbindung mit zu treffenden Vereinbarungen in den notariellen Kaufverträgen sowie den einhergehenden finanziellen Auswirkungen, berichtet (siehe Ziffer 3. der aufgezählten Vorteile).

Ausbau

In der Stadt Wegberg erfolgt die Erschließung von neuen Baugebieten im „einzügigen Straßenausbau“. Das bedeutet, dass der komplette Straßenausbau inklusiv eventueller Nebenanlagen (z.B. Straßenlaternen, Baumscheiben etc.) komplett fertig gestellt wird bevor der Hochbau beginnt. In letzter Zeit wurde immer häufiger die Frage gestellt, ob ein zweistufiger Ausbau nicht wirtschaftlicher und sinnvoller ist.

Beim zweistufigen Ausbau wird zunächst eine Baustraße in Asphaltbauweise erstellt und erst nach einer bestimmten Zeit, oder nach einem bestimmten Grad der Bebauung der Straßenendausbau getätigt.

In der nachfolgenden Tabelle hat der Fachbereich Umwelt, Verkehr, Abwasser einmal die Vor-, und Nachteile der beiden Varianten (einzüger Ausbau vs. zweizügiger Ausbau) dargestellt und diese auch einmal kostenmäßig betrachtet.

Variante 1: einzügiger Straßenausbau

<u>Pro</u>	<u>Kontra</u>
• Kostengünstig (da sofort fertig), weniger Personalaufwand bei Kontrolle und Abrechnung, geringerer kalkulatorischer Zinsaufwand	• Mängel und Schäden am neuen Pflaster durch Bautätigkeit oder Schwerlastverkehr sind nicht auszuschließen
• keine zusätzliche Lärm und Staubbelastung durch späteren Endausbau	• Unterschiedliches Setzungsverhalten bei späteren Kopfplöchern möglich, da die Homogenität des Untergrunds gestört wird und der Verdichtungsgrad vom ursprünglichen Ausbau abweichen kann

Kopflöcher für Versorgungsträger sind jederzeit möglich, ohne sichtbare Schäden an der Fahrbahnoberfläche zu hinterlassen, da in der Regel in Betonsteinpflaster ausgebaut wird	Erhöhter Aufwand der Verwaltung bei der Überwachung der Versorgungsaufbrüche, die zum Teil nicht oder nur verspätet angezeigt werden (sach-, und fachgerechte Ausführung), da diese Firmen keine Auftragnehmer der Stadt sind
Kaufpreis für die Grundstücke kann direkt zu 100 % in Rechnung gestellt werden, kein Einbehalt für den Endausbau erforderlich	Ggf. Einschränkung oder Ablehnung der Gewährleistung durch den Tiefbauunternehmer, zumindest in Teilbereichen wo andere Firmen involviert sind
Kosteneinsparung, da die Regulierung von eventuellen Schäden erfahrungsgemäß die Mehrkosten eines zweistufigen Ausbaus erheblich unterschreitet	

Variante 2: zweizügiger Straßenausbau

<u>Pro</u>	<u>Kontra</u>
kürzere Bauzeit bei der Herstellung einer Baustraße dadurch ist eine schnellere Bebaubarkeit der Grundstücke und der Vermarktung möglich	kostenintensivere Variante, verbunden mit Rückstellungen im Haushalt über einen längeren Zeitraum und der Gefahr von Preisexplosionen und Zahlungsausfällen
beim Endausbau entsteht eine gleichmäßige und ebene Fläche, die nicht durch Aufbrüche gestört wird	schlechtere CO₂ Bilanz
Fachlich und qualitativ bestmögliche Ausbauvariante auch im Hinblick auf die Langlebigkeit und die Reduzierung der laufenden Unterhaltskosten	Verschwendung von Baustoffen, nicht nachhaltig, da die Baustraße später wieder entfernt werden muss
	Zweimaliges Ausschreibungsverfahren und erhöhter Personalaufwand bei Kontrolle und Abrechnung, höherer kalkulatorischer Zinsaufwand

	• Anpassung privater Grundstückszufahrten mit unterschiedlichen Höhen an den neuen Straßenschnitt
	• Der Kaufpreis für die Grundstücke kann nicht in voller Höhe erhoben werden, im Grundbuch müssen städt. (Nach-)Forderungen finanz. Natur abgesichert und später auch vollzogen werden

Kosten der unterschiedlichen Ausbauvarianten

Der Kostenvergleich zwischen den beiden dargestellten Varianten beruht auf Preisen aktueller Baumaßnahmen der Stadt Wegberg. Für den „einzügigen Straßenausbau“ wurden die Kosten und die Flächen aus der Erschließung des Baugebiets Hessenfeld ausgewertet für den „zweizügigen Ausbau“ das Gewerbegebiet in Rath-Anhoven.

- Einzügiger Straßenausbau (Hessenfeld):

Kosten/m²: 188 €/m²

- Zweizügiger Straßenausbau (Rath-Anhoven):

Kosten/m²: 228 €/m²

Daraus ergeben sich Mehrkosten in Höhe von ca. 21 % gegenüber dem von der Stadt praktizierten einzügigen Straßenausbau.

Vermarktung

Ausschlaggebend für den Beginn der Vermarktung ist eine ausreichende Planungssicherheit für den künftigen privaten Bauherrn (bauverantwortliche Person) in organisatorischer und finanzieller Natur sowie die Vermeidung möglicher Haftungsrisiken für die Stadt Wegberg.

In den derzeitigen Kaufverträgen sind bereits Regelungen bezüglich der Erschließung der Baugrundstücke enthalten. Soll jedoch die Erschließung und die Bebauung des Grundstückes teilweise parallel verlaufen; z.B. Baustart der Rohbauten nach Fertigstellung einer Baustraße und Herstellung einer hinreichenden Strom- und Wasserversorgung, müssen weitergehende Vereinbarungen getroffen werden.

Hierzu zählen insbesondere die folgenden Punkte:

- Klarstellung der bereits abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen
- Klarstellung und ggf. Nennung einer verbindlichen Zeitspanne der noch zu leistenden Erschließungsmaßnahmen
- Zahlung des Kaufpreises in zwei Teilbeträgen (Schlusszahlung erst mit endgültiger Fertigstellung des Neubaugebietes)
- Änderung der Regularien zu den Erschließungskostenvereinbarungen

Die vorgenannten Punkte nehmen ebenfalls direkt und indirekt Einfluss auf eine mögliche Finanzierung des Bauvorhabens.

Das gegenseitige Investitionsinteresse mit der Ausweisung, Erstellung und Vermarktung eines Neubaugebietes auf der einen sowie der abschließenden Finanzierung der Neubauprojekte auf der anderen Seite sollte nicht aus den Augen verloren werden, um Finanzierungsrisiken auf beiden Seiten zu vermeiden.

Hierzu ist anzumerken, dass bei einem zweistufigen Ausbau eine frühzeitige Kalkulation der zu erwartenden Erschließungskosten der zweiten Ausbaustufe, insbesondere bei der Vielzahl äußerer Faktoren, beinahe unmöglich ist (Stichwort: Kostenexplosion).

Die noch nicht abgeschlossene endgültige Erschließung (Stufe 1: Baustraße) wirkt sich auch praktisch auf das Bauvorhaben der künftigen Bauverantwortlichen aus. Folgende Schwerpunkte gibt es seitens der Bauverantwortlichen und der Stadt Wegberg zu beachten sowie notarvertraglich festzuhalten:

Beachtung des Ausbauplanes

Während der Bauphase können sich die Bauwilligen nicht mehr an der bestehenden Ist-Lage orientieren, sondern müssen den Ausbauplan beachten. Straßenlaternen, Parkplätze oder Straßenbepflanzungen werden zeitweise erst nach Fertigstellung des Rohbaus gesetzt. Die Bauverantwortlichen tragen das Risiko, ihre Bauvorhaben so umzusetzen, dass einer späteren End-Erschließung der Stadt Wegberg nichts mehr im Wege steht. Gleichfalls kann die Stadt Wegberg den Ausbauplan nach Vergabe des Grundstückes und ohne Abstimmung mit den Käufern auch nicht mehr abändern, auch wenn dies zwingend notwendig werden würde.

Anbindung des Grundstückes an die Straße

Das endgültige Straßenendniveau kann seitens der Stadtverwaltung nicht vorzeitig festgesetzt werden. Aus diesem Grund, sollte die Anbindung des Grundstückes an die Straße (Ausbau der Einfahrt), nötigenfalls erst nach Endausbau der Straße erfolgen (Beachtung des richtigen Gefälles). Gleiches gilt für das Setzen von L-Steinen.

Fazit

Für die kommunale Praxis stellt sich die Frage, inwieweit eine „vorzeitige“ Vermarktung ausgestaltet sein muss, um sowohl auf städtischer Seite als auch für die Bauverantwortlichen die nötige Sicherheit zu bringen und positiv zu wirken.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen die generelle Vermarktung städtischer Baugrundstücke zu beschleunigen indem die Erschließung sowie die Vermarktung der Grundstücke parallel verlaufen. Hierbei sind Umsetzung, Zeitschiene und vertragsinhaltliche Ausgestaltungen untereinander abzustimmen.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen auch weiterhin bei zukünftigen Neubaugebieten einen einzügigen Ausbau auszuschreiben.

Kosten und Finanzierung:

Zu konkreten Kosten in zukünftigen Neubaugebieten können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Es bleibt festzuhalten, dass der einzügige Ausbau gegenüber dem zweizügigen Ausbau kostengünstiger zu realisieren ist. Dieser Kostenvorteil für die Stadt Wegberg kann dann auch über den Grundstückskaufpreis / Quadratmeterpreis an die Grundstückskäufer weitergegeben werden.

Alternativen:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen die generelle Vermarktung städtischer Baugrundstücke zu beschleunigen indem die Erschließung sowie die Vermarktung der Grundstücke parallel verlaufen. Hierbei sind Umsetzung, Zeitschiene und vertragsinhaltliche Ausgestaltungen untereinander abzustimmen.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen von der bisherigen Praxis abzuweichen und zukünftig die Erschließungsarbeiten in Neubaugebieten als zweizügigen Ausbau auszuschreiben.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

gez. Gaspers FBL 302

gez. Giesche stv. FBL 203

gez. Neumann stv. FBL 301