

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **8.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 2. Dezember 2004

Wohnsiedlungsgebiet „Am Strümper Busch“; Festlegung von Verkaufsmodalitäten und Grundstückspreisen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Baugrundstücke im Wohnsiedlungsbereich „Am Strümper Busch“ werden abweichend vom derzeitigen Baulandrichtwert in Höhe von € 350,00/m² zum Verkaufspreis von € 340,00/m² für die Wohnbaulandflächen und zum Verkaufspreis von € 225,00/m² für die Lärmschutz- und Verkehrsflächen incl. Anliegerbeiträge sowohl an Selbstnutzer als auch an Investoren veräußert.

Die Veräußerung von Grundstücken an Selbstnutzer erfolgt zu den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken“, Stand: März 2003; diese sind Bestandteil des Beschlusses (Anlage 2).

Bei Mehrfachbewerbungen für Baugrundstücke für Selbstnutzer finden die Auswahlkriterien, die durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 24. September 1998 verabschiedet wurden, entsprechende Anwendung.

Die Vergabe der Baugrundstücke an Investoren soll durch Aufteilung in einzelne Baublöcke zu den vorgenannten Festpreisen unter besonderer Berücksichtigung der Gestaltung erfolgen.

Des weiteren empfiehlt der Ausschuss dem Rat der Stadt zu beschließen, die erforderlichen Mittel für ein Grundwasser-Management zur Verfügung zu stellen (entsprechend der Veränderungsliste zu TOP-Nr. 9).

Begründung:

Stand des Projektes

Der Bebauungsplan Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen trat am 30. August 2004 in Kraft. Dieser Plan beinhaltet den ersten Bauabschnitt des gesamten künftigen Siedlungsbereichs „Am Strümper Busch“.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt zunächst von Norden von der Osterather

Straße her und wird in Kürze begonnen. Der weitere Ausbau erfolgt von Osten (Forststraße/Xantener Straße) und Süden (K 9 n/Meerbuscher Straße).

Mit der Vermarktung der stadteigenen Baugrundstücke im ersten Erschließungsabschnitt des Bebauungsplanes, wie in der Anlage farbige dargestellt, soll nunmehr begonnen werden.

Nach dem jetzigen Stand des Bauzeitenplanes ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen ab dem Monat August 2005 mit der Erstellung der Hochbauten begonnen werden kann; der restliche Teil dieses Erschließungsabschnittes steht voraussichtlich bis Ende Oktober 2005 zur Verfügung.

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 276 legt den Verkauf der Bauflächen sowohl an Investoren/Bauträger als auch an Einzelbauherrn nahe.

Entlang der Straße „Am Strümper Busch“ sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung (mit Reihenhäusern/Stadthäusern bzw. Mehrgenerationenhäusern) vor. Um hier die Schwierigkeit der verwaltungsseitigen Koordination einer einheitlichen Gestaltung des jeweiligen Baublocks bei Einzelbauherrn zu vermeiden und eine rasche Realisierung der Eingangssituation zu erreichen, bietet sich die Veräußerung an Investoren an.

Eine ansprechende Architektur - gerade in diesem Eingangsbereich - ist qualitätsbildend für das gesamte Baugebiet und bildet durch ihre frühzeitige Erstellung auch einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Gebäude.

Um bei den Investoren einen Kaufanreiz zu wecken, schlägt die Verwaltung eine vernünftige Mischung aus geschlossener Bebauung, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bei der Vergabe vor. Dem wird durch die Aufteilung in einzelne Blöcke Rechnung getragen.

Baugrundstücke für eigentumsfördernde Maßnahmen bieten sich erst im zweiten Bauabschnitt an (politische Anträge liegen bereits vor). Entsprechende Modelle wird die Verwaltung erarbeiten.

Grundwasserhaltung

Aufgrund der bekannten Grundwasserstände ist je nach Jahreszeit davon auszugehen, dass für die Herstellung eines Kellergeschosses bei der Aushebung der Baugrube das Grundwasser abgepumpt werden muss (Grundwasserhaltung). Des weiteren ist davon auszugehen, dass die Keller druckwasserdicht auszuführen sind („weiße Wanne“).

Eine entsprechende Grundwasserhaltung ist kostenintensiv, wenn das anfallende Grundwasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird und dafür entsprechende Kanalbenutzungsgebühren in Höhe von € 1,45/m³ zu zahlen wären.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit einem Fachbüro nach Lösungen gesucht, wie die Bauherren möglichst von diesen Kosten entlastet werden können. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Stadt ein fiskalisches Rohrnetz zur Förderung und Ableitung von Grundwasser in zwei zentrale Versickerungsanlagen dem einzelnen Bauherrn anbietet. Im Abstand von ca. 50 m werden außerhalb der befestigten Baustraße beidseitig sogenannte Anschlusspunkte zur Einleitung der Grundwasseranschlussleitungen aus den einzelnen Baumaßnahmen vorgesehen. Die beiden Versickerungsanlagen sollen so ausgelegt werden, dass jeweils Wassermengen aus 3 - 5 Grundwasserabsenkungsanlagen für Einzel -/ Doppelhäuser parallel aufgenommen werden können. Bei dieser Vorgehensweise würden dem Bauherrn bei Inanspruchnahme keine Kanalbenutzungsgebühren entstehen. Die Verwaltung wird in der Sitzung dieses Konzept mündlich erläutern.

Zur Nutzung dieses Rohrnetzes und zur Unterstützung der Bauherren bzw. ihrer beauftragten Architekten, ist es vorgesehen, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss, für die Zeit der Hochbaumaßnahmen dieses Bebauungsplangebietes, ein Grundwassermanagement anzubieten. Dieses beinhaltet sowohl eine intensive Beratung der Bauherrschaft, der jeweiligen Architekten als auch die notwendige Überwachung des Rohrnetzes und der einzelnen Einleitungen.

Da in der Verwaltung zur Erledigung dieser Aufgabe die personellen Ressourcen nicht vorhanden sind, beabsichtigt die Verwaltung, diese Aufgabe an ein qualifiziertes Büro zu vergeben.

Für den ersten Erschließungsabschnitt werden für das Management ca. € 15.000,00 kalkuliert, die noch im Haushalt 2005 Berücksichtigung finden müssen.

Veräußerungsmodalitäten

Die Verwaltung schlägt vor, die in der Anlage 1 in rot dargestellten Grundstücke (28 Einfamilienbaugrundstücke – ca. 11.000 m²) an Selbstnutzer zu veräußern und die in blau dargestellten Grundstücke (ca. 30.000 m²) an Investoren zu veräußern. Bereits im Vorfeld geführte Gespräche mit einigen Investoren haben gezeigt, dass eine Vermarktbarkeit nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten erfolgen muss. Die Aufteilung in einzelne Blöcke bis ca. 15. Baugrundstücke erscheint hier sinnvoll.

Im zweiten Erschließungsabschnitt werden verstärkt Baugrundstücke an Selbstnutzer zur Veräußerung gelangen.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Rhein-Kreises Neuss empfiehlt die Verwaltung, den Grundstückskaufpreis entgegen dem aktuellen Baulandrichtwert von € 350,00/m² incl. Anliegerbeiträge auf € 340,00/m² zu mindern.

Der Abschlag von € 10,00/m² wird dadurch gerechtfertigt, dass es sich bei diesem Neubaugebiet am Ortsrand um eine größere Baumaßnahme handelt, bei der davon auszugehen ist, dass die endgültige Fertigstellung des Baugebietes voraussichtlich erst in 5 Jahren erfolgt und in dieser Zeit mit Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten zu rechnen ist.

Im östlichen Bereich der Einzelbaugrundstücke sind Teilflächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (in der Anlage grün dargestellt). Die den Grundstücken zugewandten Wallflächen werden an die jeweiligen Eigentümer mitveräußert. Diese Flächen sollen mit 2/3 des vorgeschlagenen Verkaufspreises von € 340,00/m² zu € 225,00/m² veräußert werden.

Auf den an die Investoren zu veräußernden Grundstücke setzt der Bebauungsplan zum Teil private Erschließungsflächen fest (in der Anlage orange dargestellt). Diese sollen ebenfalls zu 2/3 des Verkaufspreises veräußert werden. Für die Vergabe der Baugrundstücke an Investoren soll neben dem Festpreis von € 340,00/m² bzw. € 225,00/m² ein Wettbewerbsverfahren unter besonderer Berücksichtigung der Gestaltungs- und Architekturqualität maßgebend sein.

Grundsätzlich sei festzuhalten, dass der Verkaufspreis von € 340,00/m² bzw. € 225,00/m² die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB, die Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 125 a – c BauGB beinhalten. Eine genaue Kostenschätzung über die Höhe dieser Beiträge liegt zur Zeit noch nicht vor. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die Erschließung und Begrünung des Baugebietes eine hohe Qualität aufweist.

Sobald die Vermessung der Grundstücke abgeschlossen ist und sichergestellt ist, dass diese zum Zeitpunkt des Verkaufs im Liegenschaftskataster und im Grundbuch gebildet sind, beabsichtigt die Verwaltung, im Frühjahr 2005 mit der Vermarktung der Baugrundstücke zu beginnen.

Das Rechnungsprüfungsamt stimmt der Vorgehensweise zu.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschluss dargestellt zu verfahren.

Kosten/Deckung:

Für das Haushaltsjahr 2005 werden mit Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen in Höhe von ca. € 2,5 Mio bei Hhst. 3.6150.3401 gerechnet.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: