

Erläuterungen zur Kostenübersicht Wohn- und Gewerbegebiet „Am Strümper Busch“ 1. Realisierungsabschnitt

Zum Umfang, Inhalt und Verfahrensstand des 1. Realisierungsabschnittes wird auf den Projektbericht – Stand 19.02.2005 – verwiesen, der am 03.03.2005 im Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vorgestellt wurde.

I. Ausgaben und Einnahmen

Spalte 2 Gutachten:

Hier sind alle Kosten für bisher angefallene bzw. noch einzuholende Gutachten für die K 9 n (z.B. Kostenerstattung an den Rhein-Kreis Neuss) sowie für die Bauleitpläne (z.B. Lärmgutachten, landschaftspflegerische Begleitplan) erfasst.

Spalte 3 Straße:

In den Straßenbaukosten sind die Kosten für Beleuchtung und Straßenbegleitgrün enthalten.

Spalte 4 Kanal:

Die Kanalbaukosten enthalten auch die Kosten für die Grundwasserhaltung.

Spalte 5 Ausgleichsmaßnahmen:

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten sowohl die Kosten der innerhalb der Baugebiete durchzuführenden Maßnahmen als auch die Kosten, die extern (Flächenpool) ausgeführt werden. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für die Straße Am Strümper Busch sind bei den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 276 veranschlagt.

Spalte 6 Lärmschutz:

Hierbei handelt es sich um die reinen Baukosten.

Spalte 7 Sonstige Infrastruktur:

Hierbei handelt es sich um die reinen Baukosten.

Spalte 8 Grunderwerb:

Die angegebenen Beträge beinhalten den Grunderwerb, der seit 1968 für die einzelnen Maßnahmen angefallen ist. Sie enthalten ferner die Vermessungskosten/Katastergebühren, Abriss- und Wegerückbaukosten, Erschließungskosten für Umlegungsbeteiligte sowie die Grunderwerbskosten für den externen Ausgleich.

Spalte 9 Zinsdienst abzüglich Pachteinahmen:

Die Kosten des Grunderwerbs wurden ab 1994 mit 4,4 % verzinst (Zinseszins). Von diesem Betrag wurden die während dieser Zeit angefallenen Pachteinahmen abgezogen.

Spalte 11 Öffentlich-rechtliche Beiträge Dritter

Für die Berechnung der öffentlich rechtlichen Beiträge Dritter wurde generell für die Erschließung (Straße, Kanal, Ausgleichsmaßnahmen) ein Betrag von aufgerundet 50 €/m² Netto-Bauland in Ansatz gebracht.

Spalte 12 Grundstücksveräußerung einschließlich öffentlich-rechtlicher Beiträge

Für die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen wurden 340 €/m² Netto-Bauland zugrundegelegt, der einen Erschließungsanteil von 50 €/m² Netto-Bauland beinhaltet.

Spalte 13 Zuschüsse Dritter/Rückerstattungen und Gebühren

Hier sind die Kostenerstattungen des Landesbetriebes Straßen NRW für die Vorfinanzierung des Kreisverkehrs L 154 (ohne Zinsdienst) durch die Stadt sowie die Kostenerstattung des Rhein-Kreises Neuss für den Grunderwerb und die Ausgleichsmaßnahmen für die K 9 n angegeben.

Die Kosten des Kanalbaus werden im Rahmen des gesamten Entwässerungssystems über Beiträge (Spalte 12) und über Gebühren mit einer Laufzeit von 67 Jahren refinanziert.

II. Personalkosten

Die Personalkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Von den Gesamtbaukosten (ohne Kanal) in Höhe von 9,093 Mio € sind analog der Gebührenbedarfsberechnung 8 % als Personalkostenanteil berechnet.	0,727 Mio €
- Personalkostenanteil der Bauleitplanung (58.300 €/Jahr für die Jahre 2003-2006)	0,233 Mio €
- Personalkosten (Pauschale) für Grundstücksverkehr	0,200 Mio €
Gesamtbetrag	1,161 Mio €

III. Maßnahmen

1. Übergeordnete Erschließung

1.1 Zeile A Kreisverkehr L 154

Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme des Landesstraßenbauprogramms für die Um- und Ausbaumaßnahmen an Landesstraßen bis 3,0 Mio € Gesamtkosten des Landes NRW, die von der Stadt Meerbusch vorfinanziert wird. Die Baukosten werden vom Land nach 5 Jahren ab Baufertigstellung in 5 Raten zurückerstattet. Die bei der Stadt anfallenden Finanzierungskosten für 10 Jahre sind in Spalte 9 angegeben.

1.2 Zeile B – Kreisstraße 9 n –

Straßenbaumaßnahme des Rhein-Kreises Neuss (Baulastträger) zwischen Buschstraße und Meerbuscher Straße (L 476) Anschlußstelle Bover A 57

Die Stadt Meerbusch hat sich per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zur Übernahme aller Planungskosten und der nicht zuwendungsfähigen Baukosten gegenüber dem Rhein-Kreis Neuss verpflichtet. Für die Planung ist mit einem Kostenanteil von ca. 150.000 € zu rechnen. Die Höhe der nicht zuwendungsfähigen Baukosten (Spalte 3) ergibt sich nach derzeitigem Sachstand aus Mehraufwendungen für zwei Kreisverkehre und eine Linksabbiegespur in den Mönkesweg und Ivangsweg. Die Stadt hat sich ferner bereit erklärt, den Grunderwerb (Spalte 8) für die Kreisstraße durchzuführen. Die Kosten werden vom Rhein-Kreis Neuss rückerstattet und sind in dem Betrag in Spalte 13 enthalten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Flächenpools von der Stadt Meerbusch angelegt. Hierfür erhält die Stadt vom Rhein-Kreis Neuss eine Kostenerstattung in Höhe von 18,70 €/m² angelegter Ausgleichsfläche. Dieser Betrag ist ebenfalls in Spalte 13 enthalten und beinhaltet die Personalkosten für den externen Ausgleich.

1.3 Zeile C Lärmschutz A 57

Hierbei handelt es sich um den Lückenschluss der Lärmschutzanlagen auf der Ostseite der A 57. Die Maßnahme wird im Zusammenhang mit dem 6-streifigen Ausbau der A 57 durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW Krefeld ausgeführt. Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 500.000 €. Die Stadt hat sich per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet.

1.4 Zeile D Vorfluter Buschstraße/Am Strümper Busch

Es handelt sich bei der Maßnahme um die Herstellung eines Hauptsammlers (DN 1600) zwischen der Buschstraße und dem Kreisverkehr Am Strümper Busch. Dieser Hauptsammler dient der Vorflut des gesamten 1. Realisierungsabschnittes und Teile des 2. Realisierungsabschnittes. Die Kosten werden über Beiträge und Gebühren refinanziert.

Zeile E – Sammelstraße Am Strümper Busch

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Herstellung der Hauptfahrbahn der Straße Am Strümper Busch zwischen den Kreisverkehren an der L 154 und an der K 9 n einschließlich des Kreisverkehrs Schneiderspfad. Diese Sammelstraße dient der Erschließung sowohl der Wohngebiete Im Plötschen und Schneiderspfad als auch des Gewerbegebietes Bundenrott. Die Kosten der Maßnahme (Straßenbaukosten und Ausgleichsmaßnahmen) werden durch Beiträge Dritter refinanziert und sind in den Spalten 11 und 12 enthalten.

1.5 Zeile F – Spielplatz Am Buschend

Bei der Maßnahme handelt es sich um einen übergeordneten Spielplatz, der im Zusammenhang mit den noch anzulegenden Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Wohnbereich Buschend und der A 57 angelegt wird und somit nicht über Beiträge Dritter refinanziert werden kann.

1.6 Zeile G – Vorbereitende Untersuchungen

In den Kosten für vorbereitende Untersuchungen sind alle bislang im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebietes Am Strümper Busch angefallenen Gutachtenkosten enthalten, wie die Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung des Wohn- und Gewerbegebietes Am Strümper Busch, die Vorplanungen für die K 9 n, die Verkehrsprognose, lärmtechnisch Voruntersuchungen, Umweltverträglichkeitsstudie, archäologische Untersuchungen sowie Entwässerungskonzeption .

2. Innere Erschließung

2.1 Zeile I – Bebauungsplan Nr. 276 – Wohngebiet Im Plötschen

Grundlage der Kostenermittlung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 276. Die in Spalte 7 angegebenen Kosten beinhalten den Bau eines Spielplatzes für das Wohngebiet sowie die Erweiterung des „Lehrerparkplatzes“ östlich des Meerbusch Gymnasiums einschließlich Anbindung an die K 9 n. Die Kosten wurden auf der Grundlage der Ausschreibung für die z.Zt. laufende Baumaßnahme ermittelt.

2.2 Zeile J - Gewerbegebiet Bundenrott

Grundlage der Kostenermittlung ist der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 277, der z.Zt. mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird.

2.3 Zeile K – Bebauungsplan Nr. 279 – Wohngebiet Schneiderspfad

Grundlage der Kostenermittlung ist der Rahmenplan (Stand 2002) für den ersten Realisierungsabschnitt. Die Kosten werden nach Erarbeitung eines Vorentwurfes fortgeschrieben. Derzeit wird davon ausgegangen, dass von den zu erwartenden ca. 20.000 m² Netto Bauland ca. 10.000 m² städt. Eigentum sind. Auf der Grundlage dieser Flächenaufteilung ergeben sich auch die Beiträge in Spalte 11 und 12.