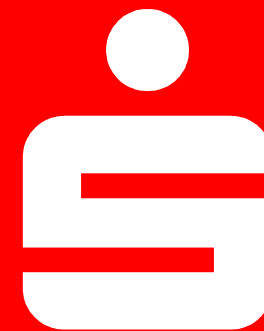


Erschließung und Vermarktung von Bauland

**Neubaugelbiet
in Betzing**

16.02.2021



Agenda

- 1) Modelle der Baulanderschließung durch die S-FinanzDienste GmbH
- 2) Aktuelles zur Baulanderschließung in Betzing

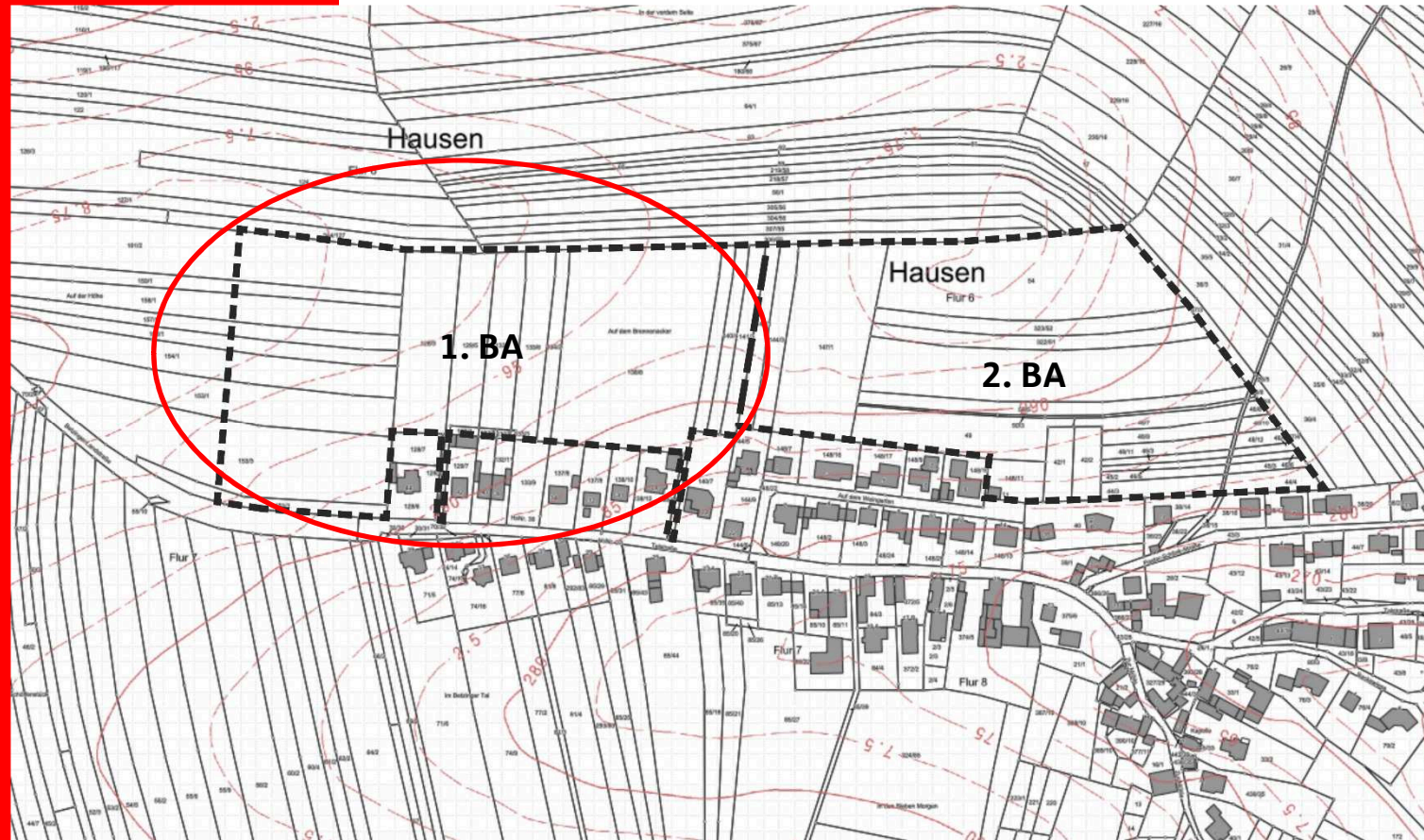
Plangebiet und Rahmenbedingungen

Lage und Ausprägung (Datengrundlage LANIS
RLP)



Plangebiet und Rahmenbedingungen

Lage und Ausprägung (Datengrundlage LANIS
RLP)



Studie zur Errichtung eines Wohngebietes im Bereich

Stadtteil Mayen-Hausen, Ortsteil Betzing

"Talstraße I"



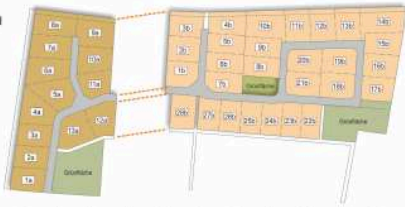
Parzellierung



ohne Maßstab

Bauabschnitte

Bauabschnitt I
13 Parzellen



Bauabschnitt II
28 Parzellen

ohne Maßstab

Legende

- Straßeneinfahrt
- Fußweg
- Grünfläche
- Grünfläche/Spielplatz
- Grünfläche/Ruhebank
- Topografieunterlage
- Planung
- Bewuchs
- Bebauung, neu
- Bebauung, Bestand
- Erschließung

Bestand



Städtebauliche Werte

Nettohaubend	ca. 25.470 m ²
Grünflächen (13 %)	
Rückhaltungen	ca. 4.055 m ²
Spielplatz	ca. 500 m ²
Verkehrsflächen (13,5%)	
Straßenflächen	ca. 3.610 m ²
Fußwege/Wirtschaftsweg	ca. 1.140 m ²
Gesamtläche Planung	ca. 34.775 m ²
Grundstücksgrößen (vor/bis)	ca. 500 - 875 m ²
Parzellenzahl (variabel)	41
Durchschnittsgröße	620 m ²

Lageplan



Standort	im Ortsteil Betzing	Blatt	VI/2020
Studie zur Errichtung eines Wohngebietes im Bereich 'Auf dem Steinsacker', Stadtteil Mayen-Hausen			
<small> 1:1000 Plan im Maßstab 1:1000, Nr. 2020/0001/14 14000 Betzing - Datum der 1. V. 10.10.2020 14000 Betzing - Datum der 2. V. 10.10.2020 </small>			
Stadt Mayen	Studie	Plan	1:1000
Planungsbeginn	10.10.2020	Planungsstand	10.10.2020
Rahmungsplan			
Planungsleiter			



Baulanderschließung

durch

S-FinanzDienste GmbH
ein Unternehmen der

S Kreissparkasse
Mayen

 **FinanzDienste GmbH**

**ein Unternehmen der
Kreissparkasse Mayen**

Wer sind wir ?

- 100%-iges Tochterunternehmen der Kreissparkasse Mayen
- gegründet 1997

 **FinanzDienste GmbH**

**ein Unternehmen der
Kreissparkasse Mayen**

Wer sind wir ?

- Spezialisiert auf Finanzdienstleistungen (Versicherungsagentur)
- Dienstleistungen für Kommunen
 - > Baulanderschließung und -vermarktung
 - > Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen
- Dienstleistungen rund um die Immobilie (Haus- und Wohnungsverwaltung, Projektentwicklung)

Gegenüberstellung der Erschließungsmöglichkeiten

öffentlich-rechtlich	privatrechtlich
<ul style="list-style-type: none">• Umlage der „beitragsfähigen“ Aufwendungen entsprechend den Abrechnungseinheiten• unter Berücksichtigung des 10%-igen Eigenanteils für die erstmalige Herstellung der Erschließung• satzungsgemäß in Form von Erschließungsbeiträgen auf die Grundstückseigentümer (§§ 123 ff. Baugesetzbuch).	<ul style="list-style-type: none">• Solidarische Verteilung <u>aller</u> anfallenden Kosten auf die partizipierenden Grundstückseigentümer• Entlastung der kommunalen Haushalte (es brauchen keine Mittel eingestellt zu werden)




Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Privatrechtliche Erschließung

- 1) Treuhändermodell**
- 2) Investorenmodell**

Modelle der Baulanderschließung mit der -FinanzDienste GmbH

Treuhändermodell

- Kombiniert die Vorteile der privatrechtlichen Erschließung mit großen Gestaltungsmöglichkeiten durch die Kommune
- Grundlagen:
Städtebaulicher Vertrag und Vertrag über treuhänderischen Grunderwerb
- -FinanzDienste GmbH kauft die Grundstücke von den Alteigentümern treuhänderisch auf
- -FinanzDienste GmbH kümmert sich um die Planung und Erschließung unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der Kommune
- -FinanzDienste GmbH verkauft die Grundstücke nach den Vorgaben der Kommune (bei weiteren freien Grundstücken aktive Vermarktung durch ImmobilienCenter der Kreissparkasse)

Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Treuhändermodell

Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune (sofern gewünscht):

- Grundstücksgrößen und - zuschnitt
- Gestaltung des Baugebietes (Anordnung von Straßen, Beläge, Geschosshöhen, ...)
- Eigennutzungsverpflichtung
- Bauverpflichtung

Modelle der Baulanderschließung mit der -FinanzDienste GmbH

Treuhändermodell

Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune (sofern gewünscht):

- Käuferkreis und Bevorratung von Grundstücken durch die Kommune
(„wer soll die Baugrundstücke bevorzugt erhalten: junge Familien? aus Mayen? Berücksichtigung sozialer Aspekte? Schnelle Vermarktung oder Grundstücke für die Kommune auf Reserve halten? Verkauf ausschließlich an Privatpersonen oder auch an Bauträger? ...“)
- Ankaufspreis
(„welchen qm-Preis erhalten die Alteigentümer? Sollen diese auch erschlossene Grundstücke zurückerhalten? ...“)
- Verkaufspreis
(„zu welchem Preis werden die erschlossenen Grundstücke verkauft? differenzierte Preisgestaltung? Moderate Preisgestaltung, um neue Höchstmarken bei den Grundstückspreisen zu vermeiden?“)
- ...

Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Treuhändermodell

- Projektkalkulation schafft Transparenz:
Worst-Case-Szenario + Real-Case-Szenario + Best-Case-Szenario
- Anspruch der Kommune i.d.R.
= „schwarze 0“ im Real-Case- oder Worst-Case-Szenario (Entscheidung der Kommune)
- Anspruch der Kommune i.d.R.
= alle Kosten der Planung, Entwicklung, Beratung, Projektsteuerung*, Ankauf, Erschließung, Finanzierung und Vermarktung werden durch den Verkauf der Baugrundstücke vollständig abgedeckt

* Enthaltene Kosten der Projektsteuerung und Grundstücksverwaltung (Stand 02.2021)

- Vergütung Projektmanagement ■ Euro pro qm/Nettobauland + MwSt.
- Aufwandspauschale i.H.v. mtl. ■ Euro + MwSt. pro Grundstück für Bevorratung und Verwaltung (nach Ankauf bis Verkauf)
- Erfolgsorientierte Komponente: Partizipation i.H.v. ■% (+ etwaiger MwSt.) an den durch Nachverhandlungen erzielten Kosteneinsparungen der technischen Erschließung, d.h. ■ % der Ersparnis kommen dem Erschließungsprojekt zu Gute.

Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH


Treuhändermodell

- Sind die Grundstücke innerhalb der Verkaufsphase (i.d.R. 5 Jahre nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme) zu dem von der Kommune festgelegten Verkaufspreis und den von der Kommune definierten Bedingungen nicht wie geplant zu platzieren, werden die Grundstücke von der Kommune zur Bevorratung übernommen bzw. ein eventuell negativer Saldo ausgeglichen.
- Partizipation der Kommune an einem erfolgreichem Projektabschluss: Liegt das Projektergebnis in Euro bei Projektabschluss über der angestrebten „schwarzen 0“ schüttet die S-FinanzDienste GmbH davon ■% an die Kommune aus.

Leistungsspektrum der privaten Erschließung im Treuhändermodell mit der -FinanzDienste GmbH

- Sinnvolle Einbindung von Experten
- Machbarkeitsstudien
- Ermittlung aller relevanter Grundlagen
- Koordination oder Optimierung der Städtebaulichen Planung
- Erschließungsplanung
- Information und Verhandlungen mit den Alteigentümern
- Ausschreibungen der Bauleistungen
- Verhandlungen mit den Bauunternehmen, Planern, Ingenieurbüros
- Überwachung der Baustelle
- Koordination aller am Bau Beteiligten
- Kostenkontrolle und Abrechnung aller entstandenen Kosten
- Mängelbeseitigung / Bürgschaftsverwaltung
- ...

Vorteile der privaten Erschließung im Treuhändermodell mit der -FinanzDienste GmbH

- Wegfall des 10%-igen Gemeindeanteils
- Übernahme von nicht beitragsfähigen Kosten (z. B. Spielplatz)
- Keine Einsprüche gegen Beitragsbescheide
- Wegfall der Vorfinanzierung durch die Gemeinde
- Keine Belastung des kommunalen Haushaltes
- Gesicherte Finanzierung durch die Kreissparkasse
- gesamte Zahlungsabwicklung durch die -FinanzDienste GmbH
- Keine zusätzliche Personalbindung in der Verwaltung

Vorteile der privaten Erschließung im Treuhändermodell mit der -FinanzDienste GmbH

- Keine Bindung (aber Orientierung) an die VOB/A
- dadurch Nachverhandlungsmöglichkeit mit Bauunternehmen möglich
- Auswahl der Bieter in Abstimmung mit der Kommune (nicht nur der günstigste Preis, auch die Qualität der Bauunternehmen wird berücksichtigt)
- Zeiteinsparung durch eine straff organisierte Realisierung der gesamten Erschließung

Vorteile der privaten Erschließung im Treuhändermodell mit der S-FinanzDienste GmbH

- ein Ansprechpartner für sämtliche Fragen und Probleme
- Projektsteuerung durch erfahrene Spezialisten aus der Region:
S-FinanzDienste GmbH
und Ing. Ges. Dr. Siekmann + Partner, Thür
- Vermarktung über das ImmobilienCenter der Kreissparkasse
- Interessentenliste der Gemeinde hat Vorrang

Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Investorenmodell

- S-FinanzDienste GmbH kauft Grundstücke von den Alteigentümern, entwickelt die Fläche und vermarktet die Grundstücke auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko.
- Kommune schafft Baurecht, die Gestaltungsmöglichkeiten liegen weitgehend beim Investor.
- Chancen und Risiken liegen beim Investor. Die Kommune wird nicht am ggf. entstandenen Gewinn beteiligt, ebenso erfolgt keine Verlustübernahme von Seiten der Kommune.
- Zeitlich strafferes Verfahren, da Abstimmungen mit der Kommune entfallen.


Modelle der Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Investorenmodell

- Investor legt fest:
 - Ankaufspreise nach Verhandlung mit den Alteigentümern
 - Verkaufspreise
 - Käuferkreis
 - Zeitplan der Vermarktung

- Grundlage:
Städtebaulicher Vertrag

Vorteile der privaten Erschließung im Investorenmodell mit der -FinanzDienste GmbH

- Wegfall des 10%-igen Gemeindeanteils
- Keine Einsprüche gegen Beitragsbescheide
- Wegfall der Vorfinanzierung durch die Gemeinde
- Keine Belastung des kommunalen Haushaltes
- Gesicherte Finanzierung durch die Kreissparkasse
- gesamte Zahlungsabwicklung durch die -FinanzDienste GmbH
- Keine zusätzliche Personalbindung in der Verwaltung, weniger Abstimmungsaufwand
- Risiken trägt der Investor

Mögliche Nachteile der privaten Erschließung im Investorenmodell

- Die Verkaufspreise orientieren sich an der Marktlage und werden deshalb tendenziell über den Verkaufspreisen im Treuhandmodell liegen (rein wirtschaftliche Betrachtung). Neue Höchstpreise könnten ausgetestet werden.
- Der Käuferkreis ist i.d.R nicht begrenzt, dies ermöglicht eine schnellere Vermarktung. Eventuelle kommunale Prioritäten wie soziale Aspekte, Vorteile für Einheimische etc. bleiben außen vor.
- I.d.R. keine Bauverpflichtung beim Investorenmodell, daher stehen erschlossene unbebaute Grundstücke dem Wohnmarkt ggf. längerfristig nicht zur Verfügung.

Referenzprojekte Baulanderschließung

- aktuell Ortsgemeinde Nickenich
Baulanderschließung „An der Eckertshohl“
- langjährige Erfahrung in der Begleitung von Baulanderschließungen
 - Reudelsterz
 - Andernach
 - Kruft
 - Saffig
 - etc.

Baulanderschließung mit der -FinanzDienste GmbH

Profitieren Sie als Kommune :

Zusammen mit starken Partnern aus der Region !

Im Treuhandmodell:

- Größtmögliche Mitwirkungs-, Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten durch die Kommune.
- Bei gleichzeitiger Nutzung der Vorteile der privatrechtlichen Erschließung (Nachverhandlung) !

Im Investorenmodell:

- Städtebaulicher Vertrag regelt den Rahmen.
- Geringerer Abstimmungsbedarf beschleunigt das Verfahren.

Agenda

- 1) Modelle der Baulanderschließung durch die S-FinanzDienste GmbH
- 2) Aktuelles zur Baulanderschließung in Betzing

Baulanderschließung mit der S-FinanzDienste GmbH

Zeitplan:

Dezember 2019	Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren § 13 b
April 2020	Abstimmungsgespräch in Hausen
Juni 2020	Machbarkeitsstudie / S-FinanzDienste GmbH
Juli 2020	Vorstellung Gutachten im Rathaus und nächste Schritte Vermessung Talstraße 26 (Gorte)/ S-FinanzDienste GmbH
Dezember 2020	Abschluss Gespräche Fam. Gorte, Unterzeichnung im Februar 2021 Bodengutachten / Versickerung / Stadt Mayen Vertragliche Regelung mit S-FinanzDienste gmbH Gespräche Alteigentümer Termin SGD wegen Anbindung Entwässerung an bestehenden Kanal Planung Dr. Siekmann + Partner
Ende 2021	Satzungsbeschluss

Unabhängig von der Frage der Verlängerung §13b wird die Umsetzung bei Stadt, Ortsvorsteher und S-FinanzDienste GmbH zügig und parallel weiter angegangen und forciert.

Ihre Ansprechpartner

Udo Lohner	Leiter Vorstandssekretariat Stv. Vorstandsmitglied	Telefon: 02651 876311 udo.lohner@kskmayen.de
Christian Simon	Vorstandssekretariat	Telefon: 02651 876774 christian.simon@kskmayen.de
Markus Neideck	Vorstandssekretariat	Telefon: 02651 876240 Markus.neideck@kskmayen.de

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!**

Alle Angaben Stand Februar 2021

