



Erschließung und Vermarktung des in Planung befindlichen Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE10 "Kirchfeld"

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
22.03.2022 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, das in Planung befindliche Baugebiet Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ in Eigenregie zu erschließen und die Vermarktung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung noch zu erstellender und dem zuständigen politischen Gremium der Stadt Beckum zum Beschluss vorzulegender Vergabegrundsätze vorzunehmen.

Kosten/Folgekosten

Im Rahmen des Prüfauftrags entstanden Sach- und Personalkosten, die der laufenden Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind.

Finanzierung

Im Rahmen des Prüfauftrages entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Haushalt.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.11.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die Einbeziehung von Investoren/Erschließungsträgern bei anstehenden Baugebietsentwicklungen zu prüfen und zu bewerten (siehe auch Vorlage 2021/0350/1 sowie Niederschrift zur Sitzung). Aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Planung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ (vergleiche Vorlage 2022/0070) schlägt die Verwaltung vor, über diese Frage zeitnah zu entscheiden.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zählen zu den Grundsätzen, die gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

In den zurückliegenden Jahren wurden in Beckum Baugebiete in unterschiedlichen Konstellationen entwickelt, um die Wohnbedarfe der Bevölkerung zu decken.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 63 „Pflaumenallee – Ost“ befand sich der überwiegende Teil der Grundstücke vor Beginn der Planung in städtischem Eigentum. Nach der Schaffung des Planungsrechts und der Erschließung durch die Stadt Beckum wurden die baureifen Grundstücke durch die Stadt Beckum an Bauwillige veräußert.

Die Entwicklung der nachfolgenden, exemplarisch genannten 3 Baugebiete Bebauungsplan Nr. N67 „Vellerner Straße“, Teil A, Bebauungsplan Nr. 57A „Sachsenstraße“ sowie zuletzt Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“, 3. Änderung, hingegen erfolgte entweder auf Initiative beziehungsweise unter Mitwirkung privater Entwickler.

Der wesentliche Teil der Bauflächen des Bebauungsplans Nr. N67 „Vellerner Straße“, Teil A, befand sich bereits vor der Schaffung des Planungsrechts in städtischem Eigentum. Das Rohbauland dieses Baugebietes wurde an einen privaten Investor veräußert, der sich vertraglich zur Erschließung und Vermarktung dieser Flächen mit an die Bauwilligen weiterzugebender Bauverpflichtung bereit erklärte.

Bei den Baugebieten Bebauungsplan Nr. 57A „Sachsenstraße“ sowie zuletzt Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“, 3. Änderung, hat die Stadt Beckum Planungsrecht auf privaten Flächen geschaffen beziehungsweise dieses geändert. Verpflichtungen, die Grundstücke einer zeitnahen Bebauung zuzuführen, wurden nur im städtebaulichen Vertrag für den nördlichen Teils des Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“, 3. Änderung, aufgenommen. Dies hat in beiden Baugebieten dazu geführt, dass Baugrundstücke zunächst frei von Bebauung bleiben. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und einer möglichst wirtschaftlichen Infrastrukturnutzung ist das Aufkommen von Baulücken durch private „Bevorratung“ grundsätzlich nicht hinnehmbar und sollte vermieden werden. Verhindert werden könnte diese Fehlentwicklung, indem mit zukünftigen Investorinnen und Investoren konsequent Bau- beziehungsweise Realisierungsverpflichtungen vertraglich vereinbart werden. Mit einer Veräußerung in städtischer Eigenregie ist diese Fehlentwicklung ebenfalls zu verhindern.

Auch ein Verkauf der Flächen von einer privaten Investorin beziehungsweise von einem privaten Investor an eine andere private Investorin beziehungsweise einen anderen privaten Investor – zum Beispiel bevor überhaupt eine Erschließung erfolgt ist – ließe sich – mit allen Begleiterscheinungen – bei einer Realisierung in städtischer Eigenregie sicher verhindern; im Übrigen wohl nur durch vergleichbare rechtliche Regelungen, deren jeweilige Durchsetzung sich – insbesondere vor dem Ziel der Schaffung von Wohnraum – kompliziert gestalten dürfte.

Ein aus Sicht der Verwaltung negativer Aspekt der Erschließung und Vermarktung durch private Investorinnen und Investoren ist die Tatsache, dass die Kommune hierdurch in der Regel Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Grundstückspreisbildung und eine Vermarktung anhand sozialer beziehungsweise gemeinwohlorientierter Kriterien aus der Hand gibt.

Am Beispiel der zuletzt in den Stadtteilen Neubeckum und Beckum durch private Investoren vermarkteten Baugrundstücke waren Baulandpreise zu verzeichnen, die sich von den bisherigen Bodenrichtwerten in der näheren Umgebung teilweise erheblich entkoppelt haben. Die bei privater Erschließung und Vermarktung einzukalkulierenden Gewinnabsichten verteuern die Baulandpreise zusätzlich. Insbesondere bei Verkauf von bereits in städtischem Eigentum befindlicher Flächen ist ein „Zwischenhandelsaufschlag“ bei privater Erschließung und Vermarktung realistischerweise anzunehmen.

Gleiches gilt bei „mehrfacher“ Veräußerung innerhalb der privaten Sphäre (siehe oben). Die politisch gewollte Wohnungseigentumsbildung möglichst weiter Kreise der Bevölkerung würde deshalb und auch angesichts steigender Baupreise erheblich erschwert. In zahlreichen anderen Kommunen wird in der Praxis das Ziel verfolgt, durch eine aktive Baulandpolitik auf die Entwicklung der Baulandpreise Einfluss zu nehmen.

Vorteil der Erschließung und Vermarktung von Baugebieten durch Private ist ein reduzierter verwaltungsseitiger Aufwand bei der Planung, Ausschreibung und Bauausführung der Erschließungsanlagen sowie der anschließenden Grundstücksvermarktung. Darüber hinaus können private Investorinnen und Investoren begünstigt durch mehr Flexibilität und eine geringere Einbindung politischer Gremien bei Vergabeverfahren auch zeitliche Vorteile – eventuell auch wirtschaftliche Vorteile, die entsprechend der Marktpositionierung des Privaten ganz oder teilweise an Grundstücksinteressenten weitergegeben werden können – generieren.

Indes sind auch die Suche nach geeigneten Investorinnen und Investoren, die vertraglichen Verhandlungen und Abwicklungen mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Einbindung privater Investorinnen und Investoren auch zusätzliche potenzielle Risiken entstehen können (zum Beispiel möglicher zeitlicher Verzug oder Vertragsverletzungen).

Die Straßenerschließung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ ist im Haushalt 2022 im Produkt 120101 – Verkehrsflächen und sonstige Anlagen inklusive Beleuchtung – bei der Investitionsmaßnahme 4008 – Baustraße Baugebiet Kirchfeld, VE 10 – für das Jahr 2023 mit 616.850,00 Euro eingeplant. Eine Refinanzierung dieser Erschließung ist sukzessive über die aktuell bis zum Jahr 2025 dargestellte Veräußerung der Flächen und die daraus resultierenden Einzahlungen aus Erschließungsbeiträgen grundsätzlich gewährleistet.

Die abwassertechnische Erschließung ist im Wirtschaftsplan 2022 des Städtischen Abwasserbetriebs Beckum für die Jahre 2022 und 2023 bei der Investitionsmaßnahme 4510 – Kanalisation, VE 10 – mit insgesamt 1.395.000,00 Euro dargestellt. Eine Refinanzierung dieser Erschließung ist sukzessive über die aktuell bis zum Jahr 2025 dargestellte Veräußerung der Flächen und die daraus resultierenden Einzahlungen aus Kanalanschlussbeiträgen und im Übrigen über die Entwässerungsgebühren gewährleistet.

Die derzeit eingestellten Beträge basieren auf Vorplanungen, die im Rahmen der Detailplanungen weiter anzupassen sein werden.

Unter dem Produktkonto 011301.682113 – Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken VE 10 – sind im Haushalt 2022 beginnend mit dem Jahr 2023 Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken veranschlagt. Die zu erwartenden Einzahlungen und die unter dem Produktkonto 011301.454113 – Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken – ab dem Jahr 2023 veranschlagten Erträge sind nach finaler Festlegung der Verkaufsmodalitäten – die auch die tatsächlichen Erschließungskosten berücksichtigen würden – anzupassen.

Die Baureifmachung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ in städtischer Regie setzt in jedem Fall die Vorfinanzierung der Erschließung durch den städtischen Haushalt und den Wirtschaftsplan des Städtischen Abwasserbetriebes Beckum voraus. Die Verwaltung geht aufgrund ihrer Einschätzung der Marktlage – entsprechende politische Beschlüsse vorausgesetzt – jedoch davon aus, dass eine zeitnahe Refinanzierung und darüber hinaus noch ein den Haushalt entlastender Ertrag erzielt werden kann.

Demgegenüber würde die nur einmalig mögliche Veräußerung der Flächen an eine private Investorin beziehungsweise einen privaten Investor auch nur einmalig eine Einzahlung und nur einmalig einen Ertrag für den Haushalt generieren. Neben den dargestellten inhaltlichen Aspekten spricht auch die Eröffnung einer zumindest mehrjährigen Ertragsperspektive für die Realisierung und Vermarktung in städtischer Eigenregie.

Diese Aussage wird auch nicht dadurch eingeschränkt, dass die Erschließungskosten – mangels Ausschreibung und Detailplanung – noch nicht mit abschließender Sicherheit benannt werden können, da eine Reaktion auf sich veränderte Kosten über die sich anschließende Gesamtpreisbildung für das Bauland grundsätzlich möglich wäre.

Einschätzung der Verwaltung

Die Planung, Erschließung und Vermarktung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ ist im Arbeitsprogramm der Verwaltung sowie im Haushaltsplan bereits verankert, was eine zügige Umsetzung ermöglicht. Der verwaltungsseitige Mehraufwand einer Entwicklung in kommunaler Eigenregie im Vergleich zu einer Kooperation mit einer Investorin beziehungsweise einem Investor sollte im vorliegenden Fall zugunsten wohnungspolitischer Ziele beziehungsweise einer am Gemeinwohl orientierten Grundstücksverteilung betrieben werden. Die Verwaltung befasst sich bereits damit, Vergabekriterien für den Verkauf städtischer Baugrundstücke zur Entscheidung in den zuständigen politischen Gremien vorzubereiten. Hierdurch sollen die Transparenz bei der Grundstücksvergabe gesteigert und wohnungspolitische Zielsetzungen der Stadt Beckum erfüllt werden.

Sofern die Wärmeversorgung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. VE 10 „Kirchfeld“ wie beabsichtigt in Form eines kalten Nahwärmenetzes durch die Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG erfolgen (vergleiche Vorlage 2022/0084), würde es den Koordinations- und Regelungsaufwand darüber hinaus wesentlich reduzieren, wenn es lediglich eine bilaterale Vertragskonstellation zwischen der Stadt Beckum und der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG gibt.

Auch die dargestellten Aspekte den Haushalt betreffend sprechen für eine städtische Realisierung.

In der Gesamtabwägung wird vorgeschlagen, das Baugebiet in städtischer Eigenregie zu entwickeln und zu vermarkten.

Anlage(n):

ohne