



Bebauungsplan 57A, "Sachsenstraße" – Abwicklung des Vertrags und Straßenendausbau

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Immobilien
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
15.09.2026 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Straßenendausbau im Baugebiet 57A wird beschlossen und im Jahr 2030 durchgeführt. Die Planung der Maßnahme erfolgt im Jahr 2029.

Kosten/Folgekosten

Die Kosten des Straßenendausbaus einschließlich Planung werden schätzungsweise rund 3.585.000 Euro betragen. Zusammen mit den bisher entstandenen Erschließungskosten für das Baugebiet von rund 1.563.000 Euro belaufen sich die Erschließungskosten auf insgesamt rund 5.148.000 Euro.

Die Erschließungskosten werden nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrags auf die im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke anteilig der Grundstücksfläche aufgeteilt. Für den Straßenendausbau entfällt auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Grundstücke ein Anteil von rund 2.985.000 Euro und auf die zwischenzeitlich veräußerten städtischen Grundstücke im Vertragsgebiet ein Anteil von rund 600.000 Euro.

Der Kostenanteil für die Gesamterschließung liegt somit für die privaten Grundstücke insgesamt bei rund 4.288.000 Euro und für die ehemals städtischen Grundstücke bei rund 860.000 Euro.

Finanzierung

Mittel für den Endausbau der Erschließungsanlagen waren bislang nicht veranschlagt und sollen im Haushaltsplan 2027 berücksichtigt werden.

Für die Planung und den Bau der Erschließungsanlagen sind bei der Investitionsnummer 10150001 – Endausbau 57A – unter dem Produktkonto 120101.785200 rund 215.000 Euro für das Haushaltsjahr 2029 und rund 3.370.000 Euro für das Haushaltsjahr 2030 Euro einzuplanen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind größtenteils gegenfinanziert. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern der privaten Grundstücke wurden bislang Abschläge in Höhe von 1.360.400 Euro geleistet.

Unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Abschläge wäre nach erfolgtem Endausbau von den Eigentümerinnen und Eigentümern noch ein Anteil von 2.927.200 Euro zu leisten. Die Abrechnung soll nach Endausbau erfolgen. Die Einzahlungen sind bei der Investitionsnummer 10150002 – Erstattung Erschließungskosten B-Plan 57A – unter dem Produktkonto 120101.685100 im Rahmen der künftigen Haushaltsplanungen ab dem Jahr 2031 zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Veräußerung der ehemals städtischen Grundstücke wurden die Erschließungskosten einschließlich Endausbau abgelöst. Insgesamt wurden 395.000 Euro vereinbart. Die anteiligen Erschließungskosten einschließlich Endausbau belaufen sich auf 860.000 Euro, sodass rund 465.000 Euro nicht refinanziert werden können und zu Lasten des städtischen Haushalts gehen.

Erläuterungen:

Historie

Am 26.08.2003 wurde mit den ansässigen Eigentümerinnen und Eigentümern im gegenständlichen Gebiet eine Planungskostenvereinbarung für die Erstellung eines Bebauungsplans geschlossen. Am 01.12.2005 trat der Bebauungsplan 57A, „Sachsenstraße“, schließlich in Kraft.

Bereits ab dem 04.10.2005 gab es mit den Haupteigentümerinnen und -eigentümern der Grundstücksflächen Gespräche über die Erschließung des Baugebiets. Von Anfang an zeigte man sich eigentümerseits bereit, die anteiligen Kosten für die Erschließung zu übernehmen, die Erschließung selbst tragen wollte man jedoch nicht, da man nicht über alle Grundstücke verfügte. Man einigte sich daher auf eine Erschließung durch die Stadt, welche die notwendigen Erschließungsanlagen selbst erstellen sollte. Gleichzeitig vereinbarte man die Übernahme von 100 Prozent der Kosten durch die Eigentümerinnen und Eigentümer; somit auch solche Kosten, welche typischerweise nicht durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch hätten refinanziert werden können.

Eine Bauverpflichtung wurde nicht verhandelt und ist daher auch nicht Gegenstand des Vertrags. Die Vereinbarung sollte schriftlich im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags mit sämtlichen Vertragsparteien fixiert werden.

Mit Datum vom 12.11./17.11.2009 wurde zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und der Stadt ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens, bei welchem die Bernhard Räkers GmbH & Co. KG den Zuschlag für die Straßen- und Kanalbauarbeiten und die Ingenieurgesellschaft nts für Straßenplanung und Vermessung mbH den Zuschlag für die Bauleitung bekamen, starteten am 02.08.2010 die Arbeiten zur Erstellung der Erschließungsanlagen. Mit einer kurzen Verzögerung wurden die Erschließungsanlagen (Baustraße, Kanalisation, Grünflächen) schließlich Ende April 2011 fertiggestellt. Mit Schreiben vom 14.07.2010 und 25.02.2011 wurden die vertraglich vereinbarten Zwischenabrechnungen von Seiten der Stadt zunächst angekündigt. Die Abrechnung erfolgte jedoch nicht.

Am 21.01.2014 fand die vertraglich vorgesehene Eigentümerversammlung bezüglich des Straßenendausbaus statt. Bereits bei der Vorstellung des Endausbaus bei der Versammlung, bei welcher lediglich 1 Eigentümer teilnahm, fragte dieser nach der Möglichkeit einer Aufschiebung des Endausbaus. Der Verkauf der Grundstücke verlaufe nicht so wie vorgesehen, sodass ein Aufschub notwendig sei.

Die Möglichkeit zur Beantragung einer Frist- und somit Vertragsänderung wurde seitens der Stadt bejaht, es wurde jedoch verdeutlicht, dass hierüber ein Ausschuss beraten und entscheiden müsse. Gleichzeitig sagte man zu, die Zwischenrechnung Anfang Februar 2014 zuzustellen, da man die Abrechnungen seitens der Unternehmungen erhalten habe.

Mit Schreiben vom 03.02.2014 beantragten 2 Vertragsparteien die Aufschiebung des Endausbaus „in spätere Jahre“, wenn der Ausbaustand „mindestens 80 Prozent des gesamten Baugebiets“ betrage.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 11.03.2014 berichtete die Verwaltung unter dem Tagesordnungspunkt „Endausbau der Sachsenstraße im zweiten Bauabschnitt zwischen Cheruskerstraße und Holtmarweg sowie der Straße Holtmarweg zwischen Germanenstraße und westlichem Ortsausgang Beckum“ über den Antrag der Vertragsparteien, die den Endausbau verschieben möchten. In der Vorlage 2014/0043 wurde der Antrag ebenfalls erwähnt, bezieht sich jedoch, sowie der Beschluss selbst, lediglich auf den Holtmarweg-West im Vertragsgebiet und nicht auf das gesamte Vertragsgebiet. Der Auszug aus der Niederschrift, welcher die Thematik behandelt, lautet:

„Die Vertragspartner des städtebaulichen Vertrags zur Kostentragung des Ausbaus Holtmarweg-West haben sich mehrheitlich gegen den zeitnahen Ausbau ausgesprochen; die am Holtmarweg-West angrenzenden Grundstücke im Baugebiet 57A seien derzeit nicht bebaut. Wann hier mit einer Bebauung zu rechnen sei, sei offen. Um jedoch dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens Rechnung zu tragen, sei der Ausbau bis zum Holtmardreisch notwendig, damit die Einmündungsbereiche An der Wersemühle und Holtmardreisch zum Holtmarweg in den Tempo 30 - Bereich einbezogen werden können. Dieser Ausbau solle die Nutzung der Straße für die Durchgangsverkehre möglichst unattraktiv machen.“

Der Tagesordnungspunkt wurde beschlossen und der Holtmarweg endausgebaut. Eine weitere politische Behandlung des Antrags, den Endausbau des gesamten Vertragsgebietes zu verschieben, erfolgte offenbar nicht. Man teilte den Vertragsparteien im Anschluss schriftlich mit, der Antrag sei zwar behandelt worden, dies wäre jedoch keine endgültige Entscheidung, weswegen der Antrag in einer späteren Sitzung erneut Thema werden würde. Dies ist jedoch nicht passiert. Die Abwicklung des Vertrags ruht seitdem.

Mit Schreiben vom 26.03.2021 bat eine Vertragspartei um eine Zwischenabrechnung für den Ausbau der Erschließungsanlagen im Baugebiet 57A, „Sachsenstraße“. In den darauffolgenden Monaten wurde die umfangreiche Aktenlage gesichtet und zusammengetragen. Insbesondere durch den organisatorischen Wechsel des Aufgabengebiets „Städtebauliche Verträge“ und den Wegfall sämtlicher Mitarbeitenden, die an dem damaligen Projekt beteiligt waren, gestaltete sich die Erstellung der Zwischenabrechnung als komplex.

Im November 2023 wurde die Zwischenabrechnung schließlich versendet. Gleichzeitig versuchte die Verwaltung, die Vertragspartei mit den größten Grundstücksflächen zu einem Gespräch einzuladen, welches jedoch nicht zu Stande kam. Mit einer Vertragspartei wurden Ende 2021 Gespräche darüber geführt, wie eine mögliche Entwicklung des Baugebietes aussehen könne; eigentümerseits wurde eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, um die Vermarktung der Grundstücke voranzutreiben. Dies lehnte die Verwaltung ab. Da sich an diesen Bedingungen nichts geändert hatte, wurden weitere Gespräche nicht geführt.

Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Der städtebauliche Vertrag vom November 2009 sieht vor, dass die Verwaltung die Erschließung vornimmt und die Vertragsparteien 100 Prozent der Kosten übernehmen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gab es 8 Vertragsparteien, wovon jedoch 2 lediglich Mischflächen besaßen, die mit Pauschalen ihre Pflichten abgegolten haben und somit bei der Berechnung der Kosten nicht mehr berücksichtigt werden. Weiterhin hatte die Verwaltung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Grundstücke im Vertragsgebiet, welche sie frühzeitig mitsamt Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen verkaufte, weswegen sie anteilig ebenfalls Kosten am Straßenendausbau tragen muss.

Zur Abrechnung des Gesamtvorhabens wurde auf Grundlage einer Kalkulation der Endausbaukosten ein 2-stufiges Abrechnungsverfahren aufgestellt. Zunächst sollten seitens der Vertragspartnerinnen und Vertragspartner Abschläge in Höhe von 40,00 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche gezahlt werden. Die übrigen Kosten für den Endausbau in Höhe von 17,85 Euro pro Quadratmeter zuzüglich eines Sicherheitszuschlages in Höhe von 10 Prozent, also insgesamt 19,64 Euro pro Quadratmeter, sollten per Vertragserfüllungsbürgschaft bei der Stadt hinterlegt werden.

Die Abschläge wurden eingezahlt und die Bürgschaften wurden bei der Verwaltung hinterlegt.

Die Zwischenabrechnung hätte vereinbarungsgemäß 8 Wochen nach Erhalt sämtlicher Endabrechnungen der jeweiligen Baumaßnahmen erfolgen sollen. Der Ausgleich der Differenz hätte 4 Wochen danach erfolgen sollen. Da hier die kalkulierten Kosten über dem tatsächlichen Rechnungsbetrag lagen, entstanden bei den Vertragsparteien ein Guthaben. Dieses Guthaben wird jedoch nur dann ausgezahlt, wenn die in § 9 genannte Bürgschaft in entsprechender Höhe aufgestockt wird, sodass die kalkulierten Gesamtkosten abgesichert sind.

Soweit die Auszahlung des Guthabens jedoch nicht erfolgt – wie es derzeit gehandhabt wird – wird das Guthaben nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen im Rahmen der Schlussrechnung zu Gunsten der Vertragsparteien als Abschlagszahlung angerechnet (siehe § 8).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Vertrag bereits seit geraumer Zeit hätte abgewickelt sein sollen. Der Endausbau der Erschließungsanlagen hätte spätestens 2014 erfolgen sollen, da im Jahr 2010 die unter § 4 2 a.) genannten Maßnahmen beendet worden sind und daher § 4 2 d.) Alternative 2 gilt. Dies nennt als spätesten Zeitpunkt für den Endausbau 4 Jahre nach Errichtung der Entwässerungsanlagen, der Baustraße und der Beleuchtung.

Eine Änderung dieser Regelung des städtebaulichen Vertrags hätte durch ein zuständiges politisches Gremium entschieden werden müssen (siehe § 4 2 d.)). Wie bereits erläutert, liegt eine solche Beschlusslage jedoch nicht vor. Gleichwohl hat sich die Verwaltung in den darauffolgenden Jahren so verhalten, als wäre dem Antrag der Petenten stattgegeben worden.

Der Vertrag sieht vor, dass bei einem Grundstücksverkauf durch eine Vertragspartei diese ihre Pflichten aus dem Vertrag auf den Käufer oder die Käuferin überträgt. Bei Vorlage des Kaufvertrages und einer Bürgschaft in oben genannter Höhe hat die Verwaltung dem Kauf zuzustimmen und die neue Käuferin oder der neue Käufer tritt entsprechend als Vertragspartnerin oder Vertragspartner in den Vertrag ein (siehe § 11).

Die verkaufende Vertragspartei wird für das entsprechende Grundstück aus ihren Pflichten entlassen, was auch eine Freigabe der Bürgschaft bedeutet.

Eine Bauverpflichtung besteht im gesamten Vertragsgebiet nicht. Eine vergleichbare Regelung ist im städtebaulichen Vertrag auch nicht enthalten.

Rechtliche Erwägungen

Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrags

Nach eingehender rechtlicher Prüfung des gesamten Sachverhalts ist festzustellen, dass der städtebauliche Vertrag nach wie vor zulässig und wirksam ist. Anhaltspunkte, dass einzelne Regelungen unwirksam sind, sind nicht zu erkennen. Ein vertraglicher oder gesetzlicher Anspruch der Eigentümerinnen und Eigentümer im Baugebiet auf Endausbau besteht ferner nicht. Es steht der Stadt frei, im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit zu entscheiden, wann sie mit dem Endausbau beginnt.

Aktueller Stand der Vertragsabwicklung

Erschließungskosten

Zum aktuellen Zeitpunkt sind bislang Kosten in Höhe von 1.563.000,00 Euro für die Erschließungsanlagen im Baugebiet 57 A angelaufen. Durch die geleisteten Abschläge der Eigentümerinnen und Eigentümer der nichtstädtischen Grundstücke zu 40,00 Euro pro Quadratmeter, wurden insgesamt 1.360.400 Euro vereinnahmt. Für die ehemals städtischen Grundstücke sind fiktiv ebenfalls Abschläge 40,00 Euro pro Quadratmeter, somit insgesamt 273.040,00 Euro, anzurechnen. Insgesamt sind daher (fiktiv) rund 1.633.000,00 Euro Abschläge zu berücksichtigen.

Dadurch ist ein Guthaben von rund 70.000,00 Euro entstanden. Somit hat jede Vertragspartei derzeit ein Guthaben von 1,72 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Einen Anspruch auf Auszahlung dieser Guthaben besteht nicht. Das Guthaben wird bei der Abrechnung des Gesamtprojekts nach dem Endausbau auf die Gesamtkosten angerechnet.

Die Stadt beteiligt sich an den Erschließungskosten im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen, die sie zum Vertragsabschluss besessen hat. Das sind 6 826 Quadratmeter Grundstücksfläche, die sie bislang in Gänze verkauft hat und dadurch rund 395.000,00 Euro – Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge – vereinnahmt hat. Die anteiligen Straßenbaukosten einschließlich Endausbau, die diese Einnahmen überschreiten, gehen zu Lasten des städtischen Haushalts. Zur Übersicht der Kostenentwicklung vergleiche Anlage 2 zur Vorlage.

Vertragsparteien

Bei Vertragsabschluss wurde mit insgesamt 8 Parteien der Vertrag abgeschlossen, wovon 2 Parteien lediglich Mischgebiets-Flächen hatten und mit pauschalen Beiträgen abgewickelt wurden. Der Vertrag sieht vor, dass bei einem Verkauf eines Grundstücks die Käuferin oder der Käufer als neue Vertragspartnerin oder neuer Vertragspartner in den Vertrag eintritt im Umfang des erworbenen Grundstücks. Dazu muss die Käuferin oder der Käufer eine Vertragserfüllungsbürgschaft in oben genannter Höhe einreichen.

Dies hat zur Folge, dass die Zahl der Vertragspartnerinnen und Vertragspartner stetig wächst.

Mittlerweile ist die Zahl der Vertragspartnerinnen und Vertragspartner auf 22 gestiegen. Bei einem zu erreichenden Bebauungsgrad von 80 Prozent ist mit circa 35 bis 40 Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern zu rechnen. Insgesamt gibt es (ohne die städtischen Flächen oder Mischflächen) 67 Grundstücke.

Mit fortschreitender Abwicklung des Vertrags steigt somit die Anzahl der Vertragsparteien. Dies erfordert einen hohen Verwaltungsaufwand. Bei jedem Grundstücksverkauf muss seitens der Verwaltung der Kaufvertrag geprüft werden, eine Bürgschaft eingefordert, geprüft und hinterlegt werden, die ursprüngliche Bürgschaft reduziert und schließlich dem Kaufvertrag zugestimmt werden.

Aktueller Ausbaustand

Derzeit sind circa 51 Prozent der Flächen im Baugebiet bebaut. In den vergangenen Jahren sind vermehrt Grundstücke verkauft worden. Hier ist jedoch zu betonen, dass fast ausschließlich die Vertragsparteien 6, 3, 4 und 5 Grundstücke verkauft haben. Insgesamt ist der Bebauungsgrad daher in den vergangenen 3 Jahren lediglich um circa 10 Prozent gestiegen.

Wie der Anlage zu entnehmen ist, hat die Vertragspartei 1 bislang noch kein einziges Grundstück verkauft. Mit 12 254 Quadratmetern hält die Vertragspartei 1 alleine circa 30 Prozent der Gesamtfläche des Baugebiets. Sollte die Vertragspartei 1 weiterhin keine Grundstücke verkaufen, ist das Erreichen der 80 Prozent-Bebauung ausgeschlossen. Vergleiche hierzu Anlage 4 zur Vorlage.

Begründung zur Durchführung des Endausbaus

Die Verwaltung schlägt vor, zeitnah den Endausbau des Baugebiets 57 A, „Sachsenstraße“, durchzuführen. Dies hat verschiedene Gründe.

Zunächst ist festzuhalten, dass der im Jahr 2014 gestellte Antrag der Petenten, den Endausbau in spätere Jahre zu verschieben, nicht positiv beschieden wurde, da kein politisches Gremium darüber entschieden hat. Aus diesem Grund ist grundsätzlich der Endausbau trotz der fehlenden Bebauung durchzuführen, so wie der Vertrag es unter § 4 2. d.) Alternative 2 vorsieht.

Des Weiteren ist, je länger der Endausbau hinausgezögert wird, mit einer deutlichen Kostensteigerung zu rechnen. Die Gesamtkosten für die Errichtung der Erschließungsanlagen wurden im Jahr 2009 auf insgesamt 57,85 Euro pro Quadratmeter kalkuliert. Das entspricht Kosten in Höhe von 2.362.362 Euro für die gesamte Erschließung des Baugebiets 57 A, „Sachsenstraße“. Für den Endausbau wurde ein Sicherheitszuschlag von 10 Prozent, also insgesamt 19,64 Euro pro Quadratmeter, miteinberechnet. Es ist zu erwarten, dass bereits ein zeitnaher Endausbau die kalkulierten Kosten deutlich übersteigen wird. Eine im Juni 2026 in Auftrag gegebene Kalkulation der Erschließungskosten hat ergeben, dass ein Endausbau im Jahr 2030 bereits rund 88,00 Euro pro Quadratmeter kosten wird. Das bedeutet Kosten in Höhe von rund 3.585.000,00 Euro allein für den Endausbau. Insgesamt würden sich die Kosten für die Erschließungsarbeiten im Baugebiet 57 A, „Sachsenstraße“, auf rund 5.148.000,00 Euro belaufen. Das entspricht circa 126,00 Euro pro Quadratmeter.

Im Jahr 2040 könnte der Preis für den Endausbau bereits bei 100,00 Euro pro Quadratmeter oder mehr liegen. Insgesamt könnten dann die Kosten für den Endausbau bei insgesamt rund 5.646.000,00 Euro liegen. Es handelt sich hierbei um eine konservative Schätzung. Aktuell sind die Baukosten sehr dynamisch, sodass mit deutlich höheren Kosten im Jahr 2040 zu rechnen ist (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Dies bedeutet nicht nur eine erhebliche und sich steigernde finanzielle Belastung für den städtischen Haushalt, sondern auch für die dortigen Eigentümerinnen und Eigentümer. Darüber hinaus wird sich das Defizit, was sich aus der Differenz der durch die Grundstücksverkäufe eingenommenen Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge und den tatsächlichen Endausbaukosten ergibt, in den kommenden Jahren ebenfalls steigen. Bereits bei einem Endausbau im Jahr 2030 beträgt das Defizit voraussichtlich rund 465.000,00 Euro.

Zuletzt ist zu unterstreichen, dass eine baldige vollständige Vermarktung und Bebauung des Baugebiets nicht zu erwarten ist. Wie bereits dargelegt, haben lediglich die Vertragsparteien 6, 3, 4 und 5 ihre Grundstücke größtenteils veräußert, wodurch rund 51 Prozent der Grundstücke im Baugebiet vermarktet sind. Circa die Hälfte, also 49 Prozent der Grundstücke, sind noch immer im Eigentum der Vertragsparteien 1 und 2. Beide Vertragsparteien haben seit Vertragsabschluss insgesamt nur 1 Grundstück verkauft. Es ist, wie bereits dargelegt, nicht zu erwarten, dass mit einer baldigen Vermarktungsinitiative seitens der Vertragsparteien zu rechnen ist.

Die Vertragsparteien wurden mit Versenden dieser Vorlage über die Absichten der Verwaltung informiert.

Anlage(n):

- 1 Übersicht
- 2 Übersicht Kostensteigerung
- 3 Städtebaulicher Vertrag
- 4 Flächenverteilung