

Frau Miethke fragt, ob die derzeit beabsichtigte Planung als Klimaschutzsiedlung vom Investor übernommen wird.

Erster Beigeordneter Sterzenbach antwortet, dass der Investor über die aktuelle Beschlusslage und Planungsstand als zu berücksichtigen informiert wurde. Bei entsprechender Beschlussfassung müsste mit dem Investor über weitere Einzelheiten gesprochen bzw. verhandelt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Scholz erläutert Erster Beigeordneter Sterzenbach das Vermarktungsrisiko des Investors. Im derzeit angedachtem Grundmodell erwirbt der Entwickler die Grundstücke unter Verpflichtung zur Durchführung der Bauleitplanung und Erschließung. Dieser Entwickler vermarktet anschließend die erschlossenen Baugrundstücke. Das Risiko beim Verkauf der Grundstücke, also wann und zu welchem erzielbaren Preis, liegt dabei beim Entwickler.

Herr Kemmler fragt nach dem Zustandekommen des ausgewählten Bewerberkreises. Er ist verwundert darüber, warum die Kreissparkasse auf die Interessenabfrage nicht geantwortet hat und fragt, ob die Abfrage nur schriftlich oder auch fernmündlich erfolgt ist. Die vorliegende Interessensbekundung entspreche nicht der ursprünglichen Absicht des Projektes „Klimaschutzsiedlung“. Er hält es für problematisch, dass dieses Projekt nicht vollständig in eine Hand abgegeben wird. Darin bestehe die Gefahr, dass die Siedlung nicht zügig und vollständig bebaut wird. Herr Kemmler begründet, warum die dargestellte Alternative 1 (Vermarktung durch Verwaltung) für seine Fraktion nicht in Betracht kommt. Er wünscht sich ein Gespräch mit dem Entwickler über eine Bebauung durch ihn bzw. einen Kooperationspartner. Parallel sollte nach weiteren geeigneten Entwicklern gesucht werden.

Erster Beigeordneter Sterzenbach begründet die verwaltungsseitige Auswahl des Bewerberkreises und erläutert Einzelheiten zum Ablauf der Abfrage.

Herr Zielinski spricht sich im Namen seiner Fraktion für die Durchführung der Variante 1 (Entwicklung und Vermarktung durch Gemeinde) der Verwaltungsvorlage aus und begründet dies.

Frau Bourauel berichtet über die städtische Vermarktung und Erschließung des Baugebietes „Siegbogen“ in Hennef. Sie informiert aus ihrer Erfahrung, dass die Grundstücke innerhalb der Klimaschutzsiedlung kein Interesse bei Grundstückssuchenden geweckt haben und erst, seit dem keine „normalen“ Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, diese Klimaschutzgrundstücke Käufer finden. Sie sieht die Gefahr für Eitorf, dass dieses Leuchtturmprojekt keine Kaufinteressenten finden wird und hält diese Art der Grundstücke für nicht vermarktbar. Um eine zügige Bebauung zu gewährleisten, könne beispielsweise in Kaufverträgen entsprechendes geregelt werden. Sie spricht sich dafür aus, die Erschließung durch den Investor durchführen zu lassen ohne die Auflage einer Klimaschutzsiedlung.

Vorsitzender Gräf führt aus, dass es seiner Meinung nach keinen Bedarf in Eitorf gibt, „normales“ Bauland zu entwickeln, da noch genügend Baulücken zur Verfügung stehen. Er hält es für wichtig, einen Schritt nach vorne zu gehen und das maßgebliche Ziel „Klimaschutz“ weiter zu verfolgen.

Herr Scholz erläutert, dass es sehr selten vorkommt, dass ein Entwickler die Erschließung und den Hochbau übernimmt. In der Regel werde dies von verschiedenen Unternehmen/ Investoren durchgeführt. Zur weiteren Vorgehensweise spricht er sich für die Variante 1 aus.

Herr Kolf hält es für wichtig, die Hürden für Bauherren nicht zu hoch zu legen, damit eine marktgerechte Entwicklung gewährleistet werden kann.

Vorsitzender Gräf schlägt vor, die Verwaltung zu beauftragen, weitere Investoren anzusprechen, um unter anderem auch weitere planerische Ideen zur Verwirklichung zu erhalten. Desweiteren soll versucht werden, einen Entwickler zu gewinnen, der sowohl die Erschließung, als auch die Bebauung, eventuell unter Hinzuziehung eines Kooperationspartners, übernimmt. Die Gefahr bei der Vermarktung durch die Verwaltung sehe er besonders auf zeitlicher Ebene, zumal bereits einige Großprojekte durch die Bauverwaltung bearbeitet würden.

Erster Beigeordneter Sterzenbach erläutert, dass die Vermarktung durch die Verwaltung der aktuellen Beschlusslage entspreche.

Auf Frage von Frau Miethke nach der Einbindung der privaten Grundeigentümer in die Planung, erklärt Erster Beigeordneter Sterzenbach, dass die Eigentümer die grundsätzliche Zustimmung zur Bauleitplanung bekundet haben. Die aktuell in Rede stehende Variante zur Vermarktung durch einen Entwickler wurde noch nicht mit den Eigentümern erörtert, da es bis dato keine entsprechende Beschlussfassung gibt. Weiterhin führt er aus, dass bei der durchgeführten Abfrage kein Interesse an einer Komplettvermarktung bestand und aus seiner Erfahrung heraus das Gebiet Blumenhof aufgrund der Lage als Gesamtheitsmodell eher geringes Entwicklerinteresse finden wird, weil je gerade nicht z.B. eine Reihenhausbebauung im hochverdichteten Raum in Rede steht.

Herr Faßbender erachtet es als problematisch, einen Entwickler mit dem Hochbau zu beauftragen, da dies eine Siedlung mit 3 verschiedenen Häusertypen geben würde. Ebenso sollte die Verwaltung nicht die Erschließung und Vermarktung übernehmen, da dies mit Risiken verbunden ist. Hierzu nennt er unter anderem die vorgelegten Investitionskosten für Straßenbau etc. die bei langjähriger Vermarktung nicht zeitnah zurückfließen und damit zu Lasten des Gemeindehaushalts gehen.

Herr Kolf schlägt vor, auf die erneute Interessenabfrage zu verzichten und die Verwaltung zu beauftragen, mit dem heutigen Interessenten weiter zu verhandeln und monetäre Einzelheiten abzufragen, um im nächsten APUE darüber zu entscheiden, ob ein Entwickler oder die Verwaltung die Vermarktung übernehmen soll.

Vor der Beschlussfassung verständigen sich die Mitglieder darauf, die Verwaltung zu beauftragen, bis zur nächsten Sitzung nochmals 8-10 potenzielle Entwickler anzuschreiben und parallel Verhandlungen mit dem aktuellen Interessenten zu führen.