

Eitorf, den 19.10.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp, Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 30.10.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33, Blumenhof
Hier: Ergebnis der Abfrage des Vermarktungsinteresses im Interessenbekundungsverfahren betr.
Entwicklung und Vermarktung einer Klimaschutzsiedlung für das Neubaugebiet Blumenhof

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in der Sitzung am 07.03.2012 die Verwaltung beauftragt, *„eine formlose Interessenabfrage dahingehend durchzuführen, ob (regionale) Entwickler dem Grunde nach an einer Umsetzung des Projektes „Blumenhof“ im Sinne eines Vorhaben-und Erschließungsplanes interessiert sind. Für die Abfrage ist von einer Nahwärmeversorgung über BHKW mit Gaskessel und einem örtlichen Netz mit Anschluss-und Benutzungszwang auszugehen.“*

Daraufhin hat die Verwaltung im Zeitraum vom 18.04.2012 bis 28.06.2012 Einzelgespräche (NW Bauland, WGZ) geführt, E-Mail Kontakt mit möglichen Interessenten gepflegt sowie 10 Unternehmen/Firmen angeschrieben, ob Interesse an einer Übernahme der o.g. Leistungen besteht. Das Ergebnis hierzu wurde dem APUE in seiner Sitzung am 29.08.2012 mitgeteilt.

Aufgrund des Ergebnisses des ersten Interessenbekundungsverfahrens (1 Interessent blieb übrig, NW Bauland) beschloss der Ausschuss am 29.08.2012 „**die Variante b) weiter zu verfolgen** (mit der NW-Bauland sollen Verhandlungen aufgenommen werden, mit dem Ziel, nach dem Modell 1 (Vorhaben und Erschließungsplan (VEP), Erschließung durch den Entwickler und Veräußerung der gemeindeeigenen Flächen an den Entwickler) einen Vorhaben und Erschließungsplan nach § 12 BauGB umzusetzen) **und beauftragte die Verwaltung gleichzeitig in einem Kreis von 8-10 geeigneten Unternehmen das Vermarktungsinteresse abzufragen und ggf. auch mit diesen Verhandlungen zu führen.**“

Mit Schreiben vom 21.09.2012 hat die Verwaltung 10 weitere mögliche Unternehmen/Firmen angeschrieben. Zusätzlich wurden die im ersten Verfahren angeschriebenen Firmen, die sich nicht geäußert hatten (4) telefonisch erinnert bzw. es wurde nochmals nachgefragt, ob nicht doch Interesse ihrerseits an der Übernahme der Leistungen besteht. Somit wurden insgesamt im September/Okttober 14 Unternehmen erneut befragt. Details sind der beigefügten Tabelle (**Anlage**) zu entnehmen.

Im Ergebnis zeigt sich zum Redaktionsschluss der Vorlage folgendes:

Von vierzehn Unternehmen zeigen 9 ausdrücklich kein Interesse. 4 haben sich noch nicht geäußert. Die Colemus Projektentwicklung (Wuppertal), auch im ersten Gang angefragt, hat diesmal Interesse bekundet. Mit ihr hat die Verwaltung ein weiterführendes Gespräch geführt. Die Fa. Colemus hat mit Mehrgenerationenwohnen in Wuppertal-Sonnborn auch Erfahrungen zu Klimaschutzsiedlungen gesammelt. Weitere Referenzen wurden vorgelegt.

In dem über 2-stündigen Gespräch kristallisierte sich jedoch heraus, dass die Fa. Colemus die anfängliche Entwicklungsphase mit Erstellung der Bauleitplanung sehr wohl unterstützen kann, für den zweiten Schritt jedoch bereits einen zusätzlichen Partner als Erschließungsträger gewinnen müsste. Colemus steht mit anderen Firmen in Kontakt und wird versuchen, einen potentiellen Erschließungsträger zu gewinnen. Weil es sich bei der Firma um ein individuell planendes, aber eben auch ein kleines Unternehmen handelt, ist dieses nicht in der Lage, die gemeindeeigenen Grundstücke „Blumenhof“ aufzukaufen. Colemus kann einen solchen finanziellen Kraftaufwand nicht leisten und kann auch nicht auf längere, unbestimmte Zeit in Vorleistung treten. Auch ist das Unternehmen zwar grundsätzlich geeignet, Hochbauten zu erstellen, aber lediglich erst dann, wenn ein Käufer in Aussicht ist und diesen Bau dann vorfinanzieren würde. Eine Errichtung von mehreren Gebäuden als Bauträger kommt für die Fa. ebenfalls nicht in Betracht. Erfahrungsgemäß, so die Colemus, würden in Gebieten wie dem Blumenhof die Kaufinteressenten auch lieber selbst Bauherr sein.

Denkbar wäre daher allenfalls eine Übernahme der Bauleitplanung und Erschließung (mit einem Partner, s.o.), wobei letztere dann aber nach einem zu verhandelnden Zahlungsplan aus den ersten Verkaufserlösen der Gemeinde gezahlt werden müsste, was wiederum bedingt, dass vor dem Baubeginn der Erschließungsanlagen eine bestimmte Anzahl Grundstücke rechtssicher verkauft sein müssten.

Hinsichtlich der Ausweisung einer Klimaschutzsiedlung wies die Colemus in dem Gespräch darauf hin, dass die Kriterien für eine geförderte Klimaschutzsiedlung erfüllt werden können, dass jedoch die Beantragung als offizielle Klimaschutzsiedlung gut überlegt sein sollte. Die Mehrinvestitionen für ein Haus lägen bei ca. 300,- €/m² Wohnfläche, so dass der spätere Bauherr schnell auf 30.000 € Mehrkosten käme. Aus dem Programm 100-Klimaschutzsiedlungen NRW bekäme man jedoch nur ca. 3.000,-€ bis 4.000 € Zuschüsse pro Hauseinheit.

Es wurde vereinbart, dass man in Kontakt bliebe und dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien das Ergebnis des Gespräches vortragen werde.

Das zweite Gespräch mit der NW-Bauland fand kurz vor Erstellung der Vorlage statt. Es lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die NW Bauland hat nach wie vor seriöses Interesse an der Entwicklung des Gebiets. Allerdings bezieht sich das auf eine Entwicklung von der Bauleitplanung, dem Kauf der Grundstücke über die Erschließung bis hin zur Vermarktung des Nettobaulands, nicht aber auf die Erstellung schlüsselfertiger Hochbauten. Hierzu meint auch die NW Bauland, dass Lage und Typus des Gebiets eher für die Grundstückskäufer sprechen, die ihr eigener Bauherr sein möchten.

Da aber die Erstellung der Hochbauten als „Vorhaben“ ein Merkmal des § 12 BauGB ist, kommt der klassische Vorhaben- und Erschließungsplan nach Lage der Dinge nicht in Betracht. Das von der NW Bauland angestrebte Modell wäre ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit den wesentlichen Segmenten

- Durchführung der Bauleitplanung auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde einschließlich der Ordnung der Grundstücke,
- Kauf der gemeindeeigenen Grundstücke,
- Durchführung der Erschließung und unentgeltliche Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Gemeinde,
- Vermarktung/Verkauf der Baulandgrundstücke auf eigene Rechnung unter Umlage der Erschließungskosten

Im Rahmen dessen wären dann auch ggf. Vorgaben zur Verwirklichung einer Klimaschutzsiedlung (mit oder ohne zentrale Wärmeversorgung) im Bereich des öffentlichen Bauplanungsrechtes und/oder an die späteren Bauherren gerichtete Vorgaben über die Kaufverträge denkbar.

Weil einerseits die strukturellen Vorstellungen der Colemus recht weit von dem Ziel des Interessensbekundungsverfahrens entfernt sind und sich weitere Unternehmen nicht gemeldet hatten, andererseits aber zur NW Bauland bereits ein konkreter Vorverhandlungsauftrag bestand, wurden mit letzterer bereits grundlegende Einzelheiten eines denkbaren städtebaulichen Vertrags erörtert.

Die Verwaltung kam einvernehmlich mit der NW Bauland zu dem Ergebnis, dass eine Vorstellung der von der NW Bauland gedachten Lösung und deren Erläuterung in der Sitzung des Ausschusses die effizienteste Vorgehensweise sein dürfte, um den weiteren Verhandlungsauftrag, so denn gewollt, ausreichend und gemeinsam konkretisieren zu können. Damit verbunden wurde das Angebot einer Ausschuss-Vorbesprechung zu dem Thema unter Teilnahme der NW Bauland am 24.10.2012.

Je nach Ergebnis der Darstellung und Erläuterung in der Sitzung des Ausschusses bleibt dann zu entscheiden, ob der Verhandlungsauftrag mit der NW Bauland fortgesetzt wird oder die Gemeinde selbst die Bauleitplanung, Erschließung und Vermarktung übernimmt – ggf. mit der Eitorfer Entwicklungsgesellschaft. Zu empfehlen ist in beiden Fällen, grundlegende Parameter, wie die Planung des Gebietes oder eines Teils als Klimaschutzsiedlung nach den Förderrichtlinien oder unabhängig davon mit einem Passiv- oder 3-Liter-Haus-Standard, wie auch die Implementierung einer zentralen Wärmeversorgung gleichfalls, zu entscheiden.

Anlage(n)

Antworten Interessenbekundung