

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 15.09.2022

Bisherige Kosten Apfelbaumgarten II; Beantwortung der Anfrage

Die Anfrage der ALW-GRÜNE-Fraktion vom 23. Juni 2022 wird wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Kosten sind bisher in Summe für das neu geplante Baugebiet Apfelbaumgarten II entstanden?

Bisher sind Kosten von ca. 481.000,00 € für das geplante Baugebiet entstanden. Diese Summe enthält auch Aufwendungen, die bereits entstanden, aber nicht noch abgerechnet sind und sie enthält Aufwendungen, die bis Ende des Jahres noch entstehen werden.

- ca. 35.000,00 € für Artenschutz
- ca. 178.000 € für Masterplanung und hinzugehörige Fachplanungen sowie die Begleitung des Vergabeverfahrens zur Suche des Projektpartners
- Seit dem Zuschlag für die treuhänderische Projektsteuerung an die Terramag GmbH wurden bislang Mittel in Höhe von ca. 18.000,00 € in Rechnung gestellt und über den Realisierungsträger verauslagt. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Ausgaben im Kontext der Ausübung von Vorkaufsrechten (Rechtsberatung, Gutachten, Verfahrenskosten)
- Auf Jahressicht ist mit weiteren Aufwendungen in Höhe von rd. 250.000,00 € zu rechnen, die teilweise auch bereits erbracht aber noch nicht abgerechnet wurden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Projektsteuerung, Vermessung, Umlegung, Rechtsberatung und Immissionsgutachten (Lärm, Staub, Geruch).

2. Wie viel hat die Erstellung des Masterplanes (Firma Schneider und Schuhmacher) gekostet?

Die e Netz wurde mit der Erstellung des Masterplanes beauftragt. Die Erstellung des Masterplanes hat (inkl. der ergänzend vergebenen Planungen für Verkehr und Ökologie) ca. 132.000,00 € gekostet. Diese Kosten sind in der Position 1. natürlich enthalten.

3. *Wie viele interne Stunden /Arbeitszeit der Verwaltung sind bisher zu verzeichnen?*

Die bisher verzeichnete Arbeitszeit lässt sich rückblickend nicht erfassen. Seit dem Beschluss des Masterplanes und während der späteren Suche des Realisierungspartners hat die Verwaltung wiederholt mit hohem Zeitaufwand die wichtigen Entscheidungen vorbereitet und bearbeitet (Modellauswahl, Vergabeverfahren, Gremienentscheide etc.). Auch die im Vorfeld der Zusammenarbeit mit der Terramag GmbH mit den Eigentümern bereits geführte Korrespondenz sowie die Bearbeitung von Naturschutz- und Artenschutzthemen wurden von der Verwaltung mit entsprechendem Aufwand betrieben.

4. *Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes sollen die Abwässer von Schneppenhausen an die Kläranlage Gräfenhausen angeschlossen werden. Eine erste Kostenschätzung aller Maßnahmen von 2019 ergab ca. 4. Mio. €. Wie hoch werden die Kosten zum derzeitigen Stand eingeschätzt?*

Zum heutigen Zeitpunkt werden die Kosten von den Stadtwerken auf ca. 3.000.000,00 € brutto geschätzt. In diese Schätzung sind in gewissem Maße auch noch steigende Baukosten eingerechnet. Die tatsächlichen Kosten werden natürlich erst nach Beendigung des Anschlusses an Gräfenhausen feststehen.

5. *Werden diese Kosten als Erschließungskosten für das Baugebiet geführt oder werden diese auf alle Bürger:innen in Weiterstadt umgelegt?*

Der Anschluss an die Kläranlage Gräfenhausen ist eine technische Voraussetzung zur Realisierung des Neubaugebietes „Apfelbaumgarten II“, weshalb auch die Anschlusskosten über das Projektkonto vollständig vorfinanziert werden. Die Umlegung dieser Kosten auf die begünstigten Eigentümer der Baulandentwicklung wird durch städtebauliche Verträge gesichert. Inwieweit die Anschlusskosten an die Kläranlage Gräfenhausen vollständig umgelegt werden können, unterliegt dem gesetzlichen Angemessenheitsgebot städtebaulicher Verträge. Insofern ist zu gegebener Zeit noch zu prüfen, ob der Anschluss an die Kläranlage Gräfenhausen tatsächlich rein dem Neubaugebiet geschuldet ist oder ob mitunter auch andere Bestandsgebiete oder künftige Neubauvorhaben begünstigt werden. Auch beitragsatzungsrechtliche Belange müssen hierbei beachtet werden.

6. *In der Beschlussfassung von 2019 (DS 10/0073/17) wird mit einem Bodenrichtwert von 360,-€/m² gearbeitet. Mit welchem Bodenrichtwert wird zurzeit gearbeitet?*

Der Bodenrichtwert wird jährlich von den zuständigen Gutachterausschüssen der Landkreise anhand tatsächlicher Verkaufsfälle überprüft und fortgeschrieben. Letztmalig erfolgte eine Festsetzung des Bodenrichtwertes im benachbarten Baugebiet „Apfelbaumgarten I“ mit Stichtag zum 01.01.2022. Der aktuelle Bodenrichtwert für erschlossene Wohnbaugrundstücke in vergleichbarer Lage beträgt 550,00 EUR/m². Der Bodenrichtwert dient derzeit insbesondere im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung zur Bewertung der Angemessenheit vertraglich vereinbarter Kaufpreise. Mit Voranschreiten der städtebaulichen Entwurfsplanungen findet der Bodenrichtwert als Orientierungswert auch Eingang in die künftige Gesamtkalkulation des Baugebietes.

7. *In der Beschlussfassung von 2019 wird der Kostenrahmen für den ökologische Ausgleich mit 2 Mio € angegeben. Welche Kosten werden zurzeit prognostiziert?*

Die bisherige Kostenannahme basiert auf Vergleichen mit Baugebieten, die keine besonderen ökologischen Standards aufwiesen. Durch bereits im Masterplan beschlossene ökologische Qualitäten kann der Eingriff im Baugebiet ABG II soweit minimiert werden, dass von einem deutlich niedrigeren Ausgleichbedarf pro Fläche ausgegangen werden kann. Die Kosten können erst im weiteren städtebaulichen Planungsprozess und mit Ausarbeitung der konkreten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen validiert werden. Die Umlegung dieser Kosten auf die begünstigten Eigentümer der Baulandentwicklung wird durch städtebauliche Verträge gesichert und unterliegt ebenfalls dem gesetzlichen Angemessenheitsgebot städtebaulicher Verträge.

Ralf Möller
Bürgermeister