

Beratung und Beschlussempfehlung über die Umsetzung des Endausbaus im Ferienhausgebiet Sehestedt - Brachvogelweg

Beratungsablauf:		
27.09.2022	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorbereitung
11.10.2022	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
13.10.2022	Gemeinderat	Entscheidung

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt 2022 sind finanzielle Mittel eingestellt worden, um den Endausbau des Brachvogelweges im Jahr 2022 durchführen zu können.

Bei den Beratungen sind Zweifel daran geäußert worden, ob der Endausbau bereits in diesem Jahr durchgeführt werden sollte, da zu Beginn des Jahres noch immer einige der Bauplätze nicht bebaut waren. Finanzielle Mittel sind dennoch eingestellt worden, mit dem Hinweis darauf, die Bauaktivitäten der Grundstückseigentümer zu überwachen und zu gegebener Zeit mit dem Endausbau zu beginnen.

Zurzeit sind rd. 275.500 Euro für den Endausbau des Brachvogelweges im Haushalt bereitgestellt und verfügbar.

Im Frühjahr des Jahres 2022 konnte durch das Bauamt eine erhöhte Bauaktivität festgestellt werden. Viele der noch unbebauten Bauplätze sind privat noch einmal weiterverkauft worden, es ist eine Vielzahl von Bauanträgen gestellt worden und tatsächlich auf einigen Grundstücken mit dem Bau begonnen worden. Daher sind bisher seitens der Verwaltung noch keine Maßnahmen zur Einleitung des Endausbaus vorgenommen worden.

Zur besseren Einschätzung wird nachfolgend die aktuelle Situation im Brachvogelweg dargestellt (Stand: 19.09.2022):

Grundstücke insgesamt:	83
Fertig bebaute Grundstücke:	37 (44,58%)
Grundstücke mit Bodenplatte/Planierung:	9 (10,84%)
Grundstücke, auf denen aktuell gebaut wird (über Bodenplatte hinaus):	10 (12,05 %)
Grundstücke, auf denen keine Bauaktivität zu verzeichnen ist:	27 (32,53 %)

Es kann davon ausgegangen werden, dass diejenigen Grundstücke, auf denen aktuell gebaut wird (über Bodenplatte hinaus) bis zum Start der Enderschließungsarbeiten fertig bebaut sein werden.

Bei den Grundstücken, auf denen bisher keinerlei Bauaktivität zu verzeichnen ist, wird aktuell auch nicht von einem Baustart in 2023 ausgegangen.

Die konkrete Verteilung ist aus der nachfolgenden Skizze ersichtlich:



- ✓ Fertig Bauartigkeit
- ✗ keine Bauartigkeit
- Bauplatz / Planung
- Bauartigkeit über Bauplatz hinaus

Stand: 19.09.2022

Im Rahmen der Ersterschließung ist den damaligen Grundstückseigentümern freigestellt worden, ob sie eine Abrechnung der Erschließungskosten nach den tatsächlich entstandenen Kosten wählen oder ob sie eine Ablösevereinbarung unterzeichnen und mit einer pauschalen Ablösesumme sämtliche Erschließungsbeiträge ablösen wollen.

Für 48 der 83 Grundstücke ist eine Ablösesumme gezahlt worden. Für diese Grundstücke können keine Erschließungskosten mehr in Rechnung gestellt werden.

Für die restlichen Grundstücke sind bisher zwei Vorausleistungsbescheide ergangen und es erfolgt nach Abschluss der Enderschließungsarbeiten eine Schlussabrechnung nach den tatsächlich entstandenen Kosten.

Bei der damaligen Schätzung der Gesamtkosten sind Kosten für den Endausbau i.H.v. 216.000 Euro angenommen worden. Eine Kostenschätzung aus dem vergangenen Jahr hat bereits Preissteigerungen i.H.v. rd. 65.000 Euro abgebildet. Es ist davon auszugehen, dass die Preise für die Bauleistungen auch weiter ansteigen werden.

Der Anstieg der Kosten für den Endausbau hat für diejenigen Grundstückseigentümer, die nach Abschluss des Endausbaus noch eine Abrechnung nach tatsächlichen Kosten erhalten, zur Folge, dass der zu zahlende Erschließungsbeitrag in den vergangenen Jahren bereits angestiegen ist und voraussichtlich noch weiter ansteigen wird.

Ein Rechenbeispiel, welches die Konsequenzen darstellt:

Ein Eigentümer musste nach damaligen Berechnungen für ein Grundstück mit 532qm einen Erschließungsbeitrag von 12.003,39 Euro zahlen. Durch die Kostensteigerung i.H.v. 65.000 Euro müsste er nun für dasselbe Grundstück bereits einen Beitrag i.H.v. 12.807,33 Euro zahlen.

Jede weitere Kostensteigerung führt zu einem weiteren Anstieg der noch zu zahlenden Beiträge.

Trotz der Tatsache, dass aktuell noch keine 50% fertig bebaut sind, sollte der Endausbau jetzt angegangen werden. Im Rahmen der Ersterschließung wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass der Endausbau voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen soll, diese Schätzung haben wir nun bereits fast zwei Jahre überzogen.

Zu bedenken gilt hier, dass es auf der einen Seite diejenigen Eigentümer gibt, die für 2023 den Bau ihres Ferienhauses planen, eventuell das Grundstück auch jetzt erst käuflich erworben haben; auf der anderen Seite dürfen auch nicht diejenigen Eigentümer vergessen werden, die bereits seit einigen Jahren ein fertiggestelltes Ferienhaus dort besitzen und dieses vermieten. Durch die Baustraße in Kombination mit Schlechtwetterereignissen stellt sich eine Vermietung z.T. nicht sehr attraktiv dar. Bei diesen Eigentümern kommt vermehrt Unmut darüber auf, dass sich der Endausbau so lange verzögert. Darüber hinaus ist bei weiterem Warten wie oben bereits erwähnt mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen, die bei der Abrechnung der noch offenen Erschließungsbeiträge Konsequenzen haben werden.

Eine Umsetzung des Endausbaus zu diesem Zeitpunkt hätte allerdings zu Folge, dass die Bauaktivitäten auf den noch unbebauten Grundstücken erheblich erschwert würden. Nach Fertigstellung der Straße und der Nebenanlagen muss bei eventuellen Schwertransporten eine umfangreiche Beweissicherung durchgeführt werden, soweit sie in dem Umfang überhaupt genehmigt werden können. Ansonsten ist der Bau eines Ferienhauses nur noch sehr kleinteilig und kostspielig realisierbar. Dies dürfte zumindest einige zukünftige Bauherren von einem Bau abhalten.

Weiteres Vorgehen:

Zunächst muss die Planungsleistung ausgeschrieben werden. Nach Auftragsvergabe an ein Büro kann die konkrete Planung der Enderschließung beginnen und es wird eine aktuelle Kostenschätzung erstellt, anschließend kann die Maßnahme – ausreichende finanzielle Mittel vorausgesetzt – ausgeschrieben werden.

Ggf. kann es hier erforderlich sein, im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2023 zusätzliche Mittel einzustellen.

Mit dem Start der Bauarbeiten könnte im Frühjahr 2023 gerechnet werden.

ABS_2022-09-27_TOP8

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, den Endausbau des Brachvogelwegs noch im Jahr 2022 anzugehen, d.h. die Planungsleistungen auszuschreiben und zu vergeben sowie eine konkrete Planung des Endausbaus zur Umsetzung im Frühjahr 2023 zu erstellen.