

Beratung und Beschlussempfehlung über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Erschließung des Neubaugebietes am Schütte-Hof (Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27)

Beratungsablauf:		
11.11.2024	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorbereitung
28.11.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Vorbereitung
10.12.2024	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
17.12.2024	Gemeinderat	Entscheidung

Das Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ schreitet weiter voran, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist abgeschlossen. Derzeit werden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gesichtet.

Es ist davon auszugehen, dass im kommenden Jahr der Abschluss des Erschließungsvertrages ansteht. Das Projektgebiet besteht zum Teil aus Flächen, die sich im Eigentum eines Investors befinden, zum Teil aber auch aus gemeindeeigenen Flächen. Somit ist im Rahmen des Erschließungsvertrages auch der gemeindliche Anteil an der Erschließung (und Erschließungskosten) festzulegen.

Um im kommenden Jahr einen entsprechenden Erschließungsvertrag abschließen zu können, der zweifelsfrei mit Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde Jade einhergehen wird, sind Haushaltsmittel bereitzustellen.

Eine aktuelle Kostenschätzung eines Ingenieurbüros schätzt die Kosten für die Erst- und Endererschließung auf rd. 2.867.900€ (Gemeindeanteil + Investoranteil). Hinzu kommen noch Kosten für die zu leistende Kompensation, für die Vermessung und für Planungsleistungen. Diese werden auf rd. 650.000€ geschätzt, sodass sich eine Gesamtsumme von rd. 3.517.900€ ergibt.

Folgender Verteilschlüssel (Gemeinde/Investor) ist geplant:

Die gesamten entstehenden Erschließungskosten, Kosten der Bauleitplanung sowie in diesem Vertrag genannten Kosten, welche im bzw. für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ anfallen, werden entsprechend der Quadratmeterzahlen, der auf den o.g. Flurstücken entstehenden Baugrundstücken (jeweilige Gesamtgrundstücksflächen) verteilt werden. Der Schlüssel für die Verteilung der anfallenden Erschließungskosten sowie Kosten der Bauleitplanung bezieht sich auf die jeweiligen Gesamtgrößen der einzelnen Baugrundstücke und nicht auf die bebaubaren Flächen der einzelnen Baugrundstücke.

Beispiel zum besseren Verständnis:

Hat der Investor z. B. 20 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 20.000 qm, wovon jedoch nur 15.000 qm bebaubar sind und die Gemeinde 12 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 12.000 qm, wovon nur 7.000 qm bebaubar sind, so sind die entstehenden Kosten in Höhe von beispielsweise 320.000,- Euro auf insgesamt 32.000 qm (20.000 qm Investor und 12.000 qm Gemeinde Jade) zu verteilen und nicht auf die bebaubaren 22.000 qm (15.000 qm Investor und 7.000 qm Gemeinde Jade). Der Investor müsste somit 62,5 % der entstehenden Kosten tragen.

Nach dem o.g. Verteilschlüssel und der derzeitigen Planung würde sich ein Gemeindeanteil in Höhe von rd. 1.114.000€ ergeben.

Im Haushalt sind daher derzeit folgende Beträge eingeplant:

Verpflichtungsermächtigung 2025: 1,2 Mio. €
Auszahlung 2026: 900.000€ (Ersterschließung)
Auszahlung 2028: 300.000€ (Endausbau)

Die auf den gemeindlichen Flächen entstehenden Grundstücke sollen nach der Erschließung an Bauherren zur Bebauung veräußert werden. Der Preis pro qm sowie das Verfahren zur Vergabe der Grundstücke ist zu einem späteren Zeitpunkt noch festzulegen.

Es wird aktuell mit Verkaufserlösen i.H.v. insgesamt rd. 1,64 Mio. € gerechnet, die über den Zeitraum 2026-2030 gestaffelt eingenommen werden. Aufgrund der derzeitigen Baupreise und Zinskonditionen kann nicht damit gerechnet werden, dass die Grundstücke nach der Ersterschließung vollständig zeitnah veräußert werden können.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, im Haushalt 2025 finanzielle Mittel für die Erschließung der Baugrundstücke im Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ wie folgt bereitzustellen:

Verpflichtungsermächtigung 2025: 1,2 Mio. €
Auszahlung 2026: 900.000€
Auszahlung 2028: 300.000€

Einzahlung 2026: 225.000€
Einzahlung 2027-2030: jeweils 354.100€