



Beschlussvorlage

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	Entscheidung Ö	23.04.2018

Angelegenheiten des Regiebetriebes; hier: Bauleitplanung Heinsberg-Porselen "Am Diebsweg"

Kurze sachliche Darstellung und Begründung:

In der Sitzung des Rates der Stadt Heinsberg vom 07. September 2016 ist ein Workflow präsentiert worden, welcher dem Regiebetrieb als Arbeitsgrundlage dient.

Dort heißt es unter Punkt 3:

„Rechnet sich die Erschließung? Wie viele Grundstücke können erschlossen werden? Wie hoch sind die Kosten der Erschließung? Lässt sich das über einen vertretbaren Verkaufspreis darstellen?“

Bezogen auf die Bauleitplanung im Bereich Heinsberg-Porselen „Am Diebsweg“ wurden die nachfolgenden Zahlen, welche zu großen Teilen auf Prognosen basieren, ermittelt.

1) Kosten der Erschließung

- Straße inkl. Nebenanlagen: 876.803,63 €
- SW-/RW-Kanal: 723.814,48 €
- Straßenbeleuchtung 50.000,00 €

2) Sonstige Kosten

- Kosten für Grunderwerb: 333.850,00 €
- Buchwert des städt. Grundstücks: 70.000,00 €
- Kosten der Bauleitplanung (Gutachten u. Bekanntmachungen): 33.315,30 €
- Naturschutzrechtliche Kompensation: 263.750,00 €
- Verwaltungskostenpauschale: 50.000,00 €

Gesamtkosten: 2.401.533,41 €

Den vorgenannten Kosten sind die voraussichtlichen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gegenüberzustellen.

Nach dem noch zu beschließenden Entwurf des Bebauungsplanes handelt es sich um ca. 42 Baugrundstücke mit einer Gesamtvermarktungsfläche in der Größenordnung von ca. 21.650 m².

Teilt man die Gesamtkosten durch die Gesamtvermarktungsfläche ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 110,93 €/m², der zur Kostendeckung mindestens erforderlich wäre.

Da der Bodenrichtwert in Porselen 110 €/m² beträgt, ist die Kostendeckung für das Baugebiet auf jeden Fall erreichbar. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe über die Kostendeckung hinausgehende Erträge zu erzielen sind, hängt von den Verkaufsbedingungen ab, die der Rat auf Vorschlag des Liegenschaftsausschusses beschließt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleitplanverfahren in Heinsberg-Porselen „Am Diebsweg“ mit den jeweiligen Entwurfsbeschlüssen fortzusetzen.