

Beschlussprotokoll zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates von Bassenheim am
16.12.2016

Tagesordnungspunkt: 2

öffentlich

**Beratung und Beschlussfassung über die Erschließung des 3. Bauabschnittes im
"Industriepark A 61/ GVZ Koblenz"**

Ausschlussgründe:

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt und zuvor im Zuhörerbereich Platz genommen haben:

Vorbemerkung:

Der folgende Sachverhalt wurde letztmalig am 20.02.2014 im Ortsgemeinderat Bassenheim diskutiert. Seinerzeit wurde entschieden, dass die Thematik noch einmal in den Fraktionen beraten werden soll. Die Planung wurde seitdem nicht weiter vorangetrieben. Aufgrund der hohen Nachfrage an Grundstücken, soll die Planung nunmehr wieder forciert werden. Da sich die Ausgangslage nicht verändert hat, wird noch einmal die Beschlussvorlage vom 20.02.2014 vorgelegt.

Sachlage:

Das städtebauliche Satzungsgebiet des Zweckverbandes „Industriepark A61/GVZ Koblenz“ erstreckt sich auch südlich der L52. Hier befindet sich der sogenannte 3. Teilabschnitt. Bisher wurde in diesem Bereich noch keine Bebauungsplanung oder Grunderwerb vorgenommen.

Nachdem jetzt ein Eigentümer an die Geschäftsstelle des Zweckverbandes „Industriepark A61/GVZ Koblenz“ zwecks Grundstücksveräußerung herangetreten ist, wird es erforderlich, grundsätzlich über die Handhabung dieses möglichen dritten Teilabschnittes zu entscheiden. Im städtebaulichen Satzungsgebiet besteht für den Grundstückseigentümer ein Übernahmeverlangen (§ 168 BauGB) an den städtebaulichen Entwicklungsträger (Zweckverband „Industriepark A61/GVZ Koblenz“), wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Zur Vermeidung von unrentierlichen Kosten und zur Rechtsklarheit für die betroffenen Grundstückseigentümer ist deshalb nach Fertigstellung der Teilabschnitte 1 und 2 des Industrieparkgebietes grundsätzlich über die weitere Entwicklung des dritten Bauabschnittes zu befinden. Sollte von der Realisierung des dritten Bauabschnittes Abstand genommen werden, wäre dies durch Teilsatzungsaufhebungsbeschluss (§ 162 Abs. 2 BauGB) der Verbandsversammlung zu dokumentieren und öffentlich bekanntzumachen.

Als Entscheidungsgrundlage für die erforderliche Handhabung des dritten Bauabschnittes, sind von Herrn Schäfer (Dipl.-Ing. Büro Willi Schäfer aus Remagen-Kripp) in Zusammenwirken mit der Geschäftsstelle des Zweckverbandes insgesamt 11 Entwicklungsszenarien durchgerechnet worden.

Wirtschaftliche Vorgabe ist, eine weitere industriell-gewerbliche Entwicklung in Ergänzung des 1. und 2. Teilabschnittes des Industrieparkgebietes mit Betriebsgrundstücken über 5 ha. Größe zu einem auskömmlichen Verkaufspreis.

Beschlussprotokoll zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates von Bassenheim am 16.12.2016

Dabei ist zu unterstellen, dass für den 3. Teilabschnitt **keine weitere öffentliche Förderung des Landes** erfolgen wird, d.h. die Ausgaben allein durch den Baugrundstücksverkauf gedeckt werden müssen.

Innerhalb des städtebaulichen Satzungsgebietes des 3. Teilabschnittes stehen unter topografischen Gesichtspunkten ca. 20 ha als Nettobaulandentwicklungsfläche zur Verfügung. Die untersuchten Varianten gehen unter diesen Prämissen von den grundsätzlichen Alternativen:

- A: Erschließung nur eines größeren (über 7 ha) Baugrundstückes
- B: Erschließung von 2 Baugrundstücken jeweils mind. über 6 ha. Größe
- C: Erschließung von 3 Baugrundstücken jeweils mind. über 4 ha Größe.

Eine Aufteilung in noch mehr Baugrundstücke mittlerer Größe gibt entweder das Gebiet und der bestehende Parzellenzuschnitt nicht her oder ist offensichtlich unwirtschaftlich.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der drei grundsätzlichen Alternativszenarien hat ergeben, dass nur eine **Erschließung von 3 Baugrundstücken** von jeweils mind. über 4 ha zu einem akzeptablen Ergebnis führen könnte. Berechnet wurden mehrere Varianten dieser Alternative.

Am wirtschaftlichsten von den untersuchten Varianten hat sich die **„Variante Nr. 5“** (siehe Anlage 1) erwiesen, die 3 Baugrundstücke mit einer Größe von rd. 7,5 ha; 6,1 ha und 9,0 ha vorsieht. Unterstellt ist in allen untersuchten Alternativen und deren Varianten ein durchgängiger Grundstücksverkaufspreis von 39,00 Euro/qm Nettobauland.

Bei dem vorgesehen Zuschnitt würden bei den jeweiligen Baugrundstücken Bodenmodellierungskosten zur Bildung einer ebenen Grundstücksterrasse in einer Größenordnung entstehen, die überwiegend unter 50% des Grundstücksankaufspreises liegen und damit dem Investor zuzumuten unterstellt werden würden.

Bei einem Grundstücksverkaufspreis bedeutet dies ein für den Investor tatsächlich zu kalkulierender Bodenankaufspreis unter Einrechnung von Sonderfaktoren des Standortes von bis zu 60,00 €/qm. Unter dieser Prämisse verbleiben bei dieser Variante Bodenmodellierungskosten in Höhe von insgesamt rd. 3,95 Mio Euro bei den Investoren und rd. 0,3 Mio Euro beim Zweckverband.

Bei den Berechnungen wurden alle anfallenden Kosten vom Grunderwerb über die erforderlichen Erschließungskosten, Planungskosten, naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Ausgleichskosten einschl. Grunderwerb hierfür, die archäologische Untersuchung, städtebauliche Planung und Bodenordnung eingestellt.

Dabei wurden die im 1. und 2. Teilabschnitt angefallenen Einheitspreise erhöht angesetzt. Um eine gewisse Planungssicherheit zu erreichen, wurde zusätzlich auf alle ermittelten Kosten ein Kostenaufschlag von 25% (hier: 1,7 Mio Euro bei einem Gesamtinvest von rd. 6,9 Mio Euro) gerechnet. Bei den 3-Grundstückslösungen wurde zusätzlich ein Zinsanteil von 2,5% p.a., gerechnet auf 5 Jahre Vermarktungszeit, eingestellt.

Nicht berücksichtigt sind bei allen Alternativuntersuchungen die anfallenden jährlichen Verwaltungskosten für die Geschäftsstelle des Zweckverbandes.

Beschlussprotokoll zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates von Bassenheim am
16.12.2016

Bei diesem Ansatz errechnet sich für die oben beschriebene Variante Nr. 5 nach Abschluss ein positives Ergebnis von rd. 150.000 € aus Baugrundstücksverkauf.

Es entstehen in diesem Fall bei 2 Baugrundstücken jedoch für einen Investor nicht optimale Baugrundstückszuschnitte, so dass für diese Grundstücke insbesondere in Frage zu stellen ist, ob die ambitionierten Grundstücksankaufkosten von insgesamt rd. 55,00 bis 60,00 Euro/qm auch tatsächlich realisiert werden können (Kostenschätzung Variante 5, siehe Anlage 2).

Die zweitgünstigste ermittelte Variante („Variante Nr. 11“) stellt ebenfalls eine Aufschließung von 3 Baugrundstücken, jedoch mit Größen von rd. 9 ha; 5,3 ha und 6,8 ha Größe, dafür aber fast rechteckig mit deutlichen Breiten zugeschnitten (Variante Nr. 11, siehe Anlage 3). Bei dieser Variante werden Bodenmodellierungskosten von ca. 3,8 Mio Euro erforderlich, die vollständig bei den Investoren verbleiben würden. Unter die gleichen Ansätze, wie unter Variante Nr. 5 dargelegt, würde bei einem Gesamtinvest von rd. 6,6 Mio Euro und 1,65 Mio Euro Kostenpuffer nach Abschluss der Maßnahme, allein aus Baugrundstücksverkauf ein wirtschaftlich noch zu vertretendes Defizit zwischen 50.000 bis 100.000 Euro resultieren (Kostenschätzung Variante 11, siehe Anlage 4).

Die nächstbeste untersuchte Variante schließt unter den erläuterten Rahmenbedingungen und Ansätzen mit einem kalkulatorischen Defizit von rd. 800.000 – 900.000 Euro ab und ist damit wirtschaftlich bereits nicht mehr zu empfehlen.

Als Ergebnis der mehrfachen Variantenuntersuchungen für den 3. Teilabschnitt lässt sich feststellen:

- 1.) Bei Vorgabe einer weitgehenden Kostendeckung der Aufschließung allein durch Verkauf mittelgroßer oder großer Baugrundstücke über mind. 5 ha. Größe, zeichnet sich ausschließlich eine Aufschließungsvariante mit 3 Baugrundstücken mit einer anzustrebenden Mindestnettobaugrundstücksgesamtfläche von 20 ha ab.
- 2.) Der vom Investor einzurechnende spezifische Grundstücksankaufpreis wird sich auf 55,00 bis 60,00 Euro/ha belaufen müssen (39,00 €/qm nomineller Verkaufspreis zzgl. bis zu 20 €/qm lagespezifische Grundstücksaufbereitungskosten zur Terrassierung).
- 3.) Aufwendungen für landwirtschaftliche Ersatzflächen lassen sich nicht erwirtschaften. Es ist unabhängig vom Kostenfaktor aber auch davon auszugehen, dass keine landwirtschaftliche Ersatzflächen in bedeutsamen Umfang am lokalen Markt zum Ankauf zur Verfügung stehen werden.

Hieraus resultieren die zwei Grundsatzfragen für die Entwicklung des Bauabschnittes:

- 1.) Lässt sich ein resultierender Ankaufpreis von 55,00 bis 60,00 Euro/qm für großflächige industrielle Baugrundstücke am Standort „Industriepark A61/GVZ Koblenz“ am Markt in den nächsten 2 bis 3 Jahren nachhaltig realisieren?
- 2.) Besteht der politische Wille, den erforderlichen Grundstücksankauf auch gegen die Interessen und zu erwartenden Widerstände der Landwirtschaft ohne Ackerlandausgleichsmöglichkeit umzusetzen?

Beschlussprotokoll zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates von Bassenheim am
16.12.2016

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat beschließt, sich für die Erschließung des 3. Bauabschnitts im
„Industriepark A61/GVZ Koblenz“ auszusprechen.

Aufgrund der besseren Vermarktungsmöglichkeiten präferiert der Ortsgemeinderat Variante
11.

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Wie oben

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig / 11 Zustimmungen
 3 Ablehnungen
 1 Stimm Enthaltungen