

Sitzungsvorlage

Sitzungstag: 23.01.2014

Gremium: Finanz- u. Planungsausschuss

TOP: 6

Entwicklung Grundstück an der Niedersachsenstraße –
Antrag der SPD Fraktion vom 31.01.2013

Abteilung: Fachbereich III

Datum: 14.01.2014

Verfasser: Hr. Dickel

gesehen: FBL

BGM 

Erläuterung

Die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Lemwerder hat mit Antrag vom 31.01.2013 die Verwaltung beauftragt, die Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks an der Niedersachsenstraße zu betreiben. Dabei zielt die SPD Fraktion auf die Schaffung von Wohnraum (Baulandentwicklung), mit dem Focus auf alters –und sozialgerechten Wohnraum.

Die gemeindeeigene Fläche (mehrere Flurstücke) liegt zwischen Betriebshof und der Friesländer Straße und umfasst eine Größe von annähernd 15.000 m². Die Fläche ist sowohl im aktuell gültigen FNP als auch im Entwurf des FNP 2025 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht; dieser ist für eine Bebauung zwingend erforderlich. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden. Die Fläche hat somit den Status Rohbauland.

Die Verwaltung hat für die Fläche ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten entwickelt. Gemeinsamer Kern beider Entwürfe ist eine Partitionierung der Fläche in Bereiche für den Bau von Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, für den Bau von Reihenhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und klassischer eingeschossiger Einfamilienhausbebauung als Einzel- oder Doppelhaus. Für den Bau größerer Einheiten eignet sich aus Sicht der Verwaltung insbesondere der Bereich an der Niedersachsenstraße, während im Westen im Anschluss an die Friesländer Straße durch die Entwicklung von maßstabsgerechten Einfamilienhäusern Rücksicht auf den Quartiersbestand genommen werden sollte. Unterschiede in den Varianten bestehen im Wesentlichen in der Führung der Erschließung.

Das städtebauliche Konzept ist als entwicklungsfähig und veränderbar anzusehen, bietet aber eine gute Arbeitsgrundlage für alle Prozessbeteiligten.

Unabhängig von den Planungsinhalten sieht die Verwaltung die Frage, in welcher äußeren Form die Erschließung und Vermarktung der Fläche erfolgen könnte. Die bekannte und erprobte Variante ist, dass die Gemeinde als Gebietskörperschaft das Planungsrecht erwirkt und die Fläche anschließend nach einer Erschließung baureif und parzelliert verkauft. Neben dieser klassischen Variante, gibt es weitere gangbare Wege zur Erschließung und Vermarktung, die zusammenfassend mit den wesentlichen Merkmalen nachstehend dargestellt werden.

A Erschließung und Vermarktung der Fläche (baureif, parzelliert) als Gemeinde (Gebietskörperschaft)

- Schnell handlungsfähig, geringer Prozessaufwand
- Vertrauen im Marktauftritt – „Gemeinde“= Sicherheitsgefühl beim Käufer
- Erschließungskosten über Satzungsrecht – komplex, nicht marktgerecht, keine Vollkosten
- Externe erforderlich zur Zielerreichung - Planungsbüros
- Hoher eigener Personalaufwand – Momentan schwer leistbar
- Gemeinde ist Vergaberecht unterlegen (Bauleistungen bei Erschließung)
- Vermarktungskompetenz gering ausgeprägt

B Verkauf der gesamten Fläche als Rohbauland an einen Erschließungsträger

- Geringer Personal- und Prozessaufwand
- Geringe Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde
- Verkauf des Grundstücks bei Zielvorgaben vermutlich nur unter Wert möglich – Subvention erforderlich

C Gründung einer spezifischen Gesellschaft (Arbeitstitel „Niedersachsenstraße GmbH“) mit Gemeinde als Teilhaber

Strategischer Partner in der Gesellschaft (Wohnungsbaugesellschaft, Erschließungsträger)
Übergabe/ Verkauf des Grundstücks an die Gesellschaft als Rohbauland
Gesellschaft agiert als Erschließungsträger und vermarktet baureif und parzelliert.

- Gesellschaftsgründung erforderlich; hoher Prozessaufwand zum Start
- Ausrichtung und Zielbestimmung muss mit Partner klar definiert werden
- Gesellschaft ist personell teils durch Verwaltung besetzt, teils durch den Partner
- Professioneller Input über strategischen Partner (Planungsleistungen, Kostenrechnung, Vermarktung)
- Strategischer Partner idealer Weise auch Bauträger mit Bereitschaft zur Investition über externe Gesellschaft (gewisse Vermarktungsgarantie; Umsetzung gewünschter Wohnformen)
- Steuerung und Zielerreichung einfacher als Variante B
- Erarbeitung Planungsrecht liegt bei Gesellschaft – Teil der Erschließungskosten
- Bauausführung einfacher durch GmbH, ggfs. sogar preisgünstiger

Die Verwaltung sieht in der Summe deutliche Vorteile in der Variante C. Gegenüber dem reinen Verkauf des Rohbaulandes an einen Erschließungsträger, sind die Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde deutlich höher. Dies bringt auch Variante A mit sich, jedoch sind hier die Nachteile, die damit einhergehen, deutlich ausgeprägt.

Beschlussvorschlag

a) Der Finanz- und Planungsausschuss begrüßt das Vorhaben zur Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche an der Niedersachsenstraße zu Wohnbauland. Das vorgelegte städtebauliche Konzept spiegelt die Entwicklungsziele für die Fläche und soll als weitere Arbeitsgrundlage für die Entwicklung der Fläche dienen.

b) Die Erschließung und Vermarktung der Fläche über eine Gesellschaft mit Beteiligung der Gemeinde zu realisieren wird als Vorzugsvariante erkannt. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Gründung einer Gesellschaft weiter voranzutreiben und einen strategischen Partner der Gemeinde in der Gesellschaft zu suchen.