Hennef
DER BÜRGERMEISTER

# Beschlussvorlage

| | | |
|---|---|---|
| **Amt:** | Stadtbetriebe Hennef (AöR) | **TOP:** _____ |
| **Vorl.Nr.:** | V/2022/3470 | **Anlage Nr.:** _____ |
| **Datum:** | 17.05.2022 | |

| Gremium | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|---|---|---|
| Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz | 01.06.2022 | öffentlich |
| Rat | 20.06.2022 | öffentlich |

## Tagesordnung

Aufhebung Umlegungsbeschluss Uckerath Südost

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Hennef folgenden Beschluss zu fassen:

Der Umlegungsbeschluss des Rates vom 19.03.2018 (Beschluss-Nr. 256) wird aufgehoben. Die Eigentümer werden entsprechend informiert.

Die zur Untersuchung, Planung und Erschließung des Gebietes geschlossenen Verträge mit Planungs- und Gutachterbüros werden wegen Aufgabe des Planungsziels vorzeitig gekündigt bzw. aufgehoben und schlussgerechnet.

## Begründung

Auf Empfehlung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 14.03.2018 beschloss der Rat der Stadt Hennef am 19.03.2018 die Anordnung der Umlegung gem. § 46 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.12 Hennef (Sieg) – Uckerath Südost.

In der Sitzung des Vergabeausschusses vom 09.04.2018 wurde die Auftragsvergabe zur Durchführung der Umlegung an Herrn Dipl. Ing. Frank Diefenbach beschlossen.

Der Umlegungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen.

In der Sitzung vom 18.02.2019 wurde seitens des Umlegungsausschusses die 1. Änderung (Erweiterung) des Umlegungsgebietes beschlossen.

Die nachfolgend dargestellte Kostenkalkulation ist eine Grobkalkulation der prognostizierten Kosten (Stand heute) im Rahmen der Umsetzung des Projektes „Wohngebiet Uckerath Südost/Kantelberg“:

**Planungskosten:**

| | |
|---|---|
| Bauleitplanung | 0,16 Mio. € |
| | |
| Tiefbau (20 % Baunebenkosten) | 1 Mio. € |
| | |
| Kanal (20 % Baunebenkosten) | 1 Mio. € |
| | |
| Grünflächen mit Spielplatz | 0,16 Mio. € |
| | |
| Hochbau Kita fünfgruppig ohne Grundstück (15 % der Baukosten) | 0,75 Mio. € |
| | |
| Umlegung, Verfahren mit Vermessung Büro Diefenbach | 0,55 Mio. € |
| | |
| vorbereitende Maßnahmen<br>(Abbruch, Rückbau versiegelter Flächen, Entsorgung) | 0,15 Mio. € |
| | |
| **Gesamt (ohne Projektbegleitung)** | **3,77 Mio. €** |

**Baukosten Herstellung innere Erschließung:**

| Bauleistung, Gewerk | nur städt. Anteil der Gesamt-summe nach Veranlagung | Gesamtsumme umlegbar |
|---|---|---|
| Verkehrsflächen, Aufteilung: 10 % Baugebiet neue Straßen, Bestandsstraßen 20 %, Bodengutachten ist in Tiefbau / Entwässerung enthalten, Straßenbau Herstellung gesamt, ohne B8 Bereich | 0,63 Mio. € | 4 Mio. € |
| | | |
| Flächen für Wassermanagement, Regenrückhalt, Fläche dafür erfolgt aus Umlegung | 0,9 Mio. € | 0,9 Mio. € |
| | | |
| Abwasser Kanal, Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb Baugebiet | 0,8 Mio. € | 5 Mio. € |
| | | |
| Straßenbeleuchtung | 0,27 Mio. € | 0,8 Mio. € |
| | | |
| Spielplätze: Bedarf: 0,43 ha x 185 € | 0,8 Mio. € | 0,8 Mio. € |
| | | |
| Grünflächen, Fußwege, Straßenbegleitgrün | 0 | 1 Mio. € |
| | | |
| Ökologischer Ausgleich für alle Eingriffe | 0 | 2,8 Mio. € |
| **Gesamt** | **3,4 Mio. €** | **15,3 Mio. €** |

**Baukosten Herstellung äußere Erschließung:**

| | |
|---|---|
| Anschluss an B8, derzeit zu klein geplant | 2,3 Mio. € |
| | |
| Lichtsignalanlage, Verknüpfung LSA Pantaleon-Schmitz-Platz | 0,6 Mio. € |
| | |
| **Gesamt** | **2,6 Mio. €** |

**Sonderbauwerk:**

| | |
|---|---|
| Kita inkl. Außenanlage (1 Mio. € / Gruppe) | 5 Mio € |
| | |
| Kita Grundstück (aus Umlage, abstrakter Wert von 3.000 m²) | 0 |
| **Gesamt** | **5 Mio. €** |

Die kalkulierten Gesamt-Erschließungskosten betragen **26,67 Mio. €.**

Die anteiligen Erschließungskosten für die Stadt Hennef betragen **14,77 Mio. €.**

Der derzeitig angenommene Baupreisindex beträgt 5 % (Tendenz steigend) und ist in diesen Kosten nicht erhalten.
Die Gesamt-Erschließungskosten müssten seitens der Stadt bis zum Zeitpunkt der Veranlagung vorfinanziert werden.
Lediglich Teile der Kosten der Herstellung der inneren Erschließung können im Zuge des Verfahrens anteilig umgelegt werden.
Es handelt sich hier um die Kalkulation eines neuen Wohngebietes für ca. 1.400 Einwohner, welches nachhaltig auf die städtische Infrastruktur der Ortslage Uckerath als eigener neuer Stadtteil einwirkt. Ziel der Kostenaufstellung ist nicht, die Komplexität und Detailfülle dieses großen Projektes darzustellen, sondern in kumulierten Zahlen die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt darzustellen.

Umlegungsverfahren:
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16,3 ha. Wie die Kostenkalkulation zeigt, ist die Realisierung des Erschließungskonzeptes mittels eines Umlegungsverfahrens ohne Grundbesitz der Stadt Hennef in der Einwurf-Fläche mit zu hohen Kosten und Risiken für die Stadt Hennef verbunden, ohne die Vorteile der Wertsteigerung der fertig umgelegten Grundstücke zu erlangen.
Ohne eigenen Grunderwerb der Stadt, auch für umgelegte, verwertbare Baugrundstücke ist das Projekt nicht risikoarm in einem Umlegungsverfahren steuerbar.

Die Stadt Hennef kann auf zwei unterschiedlichen Wegen wirtschaftlich von einer Umlegung profitieren. Einerseits kann sie als Teilnehmer der Umlegung an derselben Steigerung der Grundstückswerte teilhaben wie jeder private Teilnehmer. Dieser Profit ist aber eindeutig abhängig von der eingeworfenen Menge an Grundfläche in das Verfahren.

Leider verhält es sich bei dem Wohngebiet Uckerath Südost, Kantelberg so, dass die Stadt keinerlei Grundvermögen hält, das in die Umlegung eingeworfen werden könnte. Insofern nimmt die Stadt im Abschluss des Verfahrens auch nicht an der Verteilung des dann baureifen Landes teil.

Einziger Anteil an dieser Form des Vorteils ist die Übertragung des Infrastrukturvermögens, rechtssicher allerdings nur bei den Erschließungsflächen.

Streng genommen ist auch das allerdings kein Vorteil, da hier der Stadt auf Ewigkeitsdauer der Instandhaltungsaufwand dieser Straßenflächen übertragen wird.

Einzig wirklicher Vorteil ist daher in der Abschöpfung der Wertsteigerungen in Geld zu sehen.

Bei der Realisierung eines Umlegungsverfahrens ohne Grundbesitz der Stadt in der Einwurf-Fläche wird die Stadt nur bei den immer weiter steigenden Kosten und Risiken in Millionenhöhe beteiligt, ohne von den enormen Wertsteigerungen der fertig umgelegten Grundstücke Vorteile zu erhalten.
Der derzeit rasant steigende Wert der baufähigen Grundstücke steht der gezielten Entwicklung des Ortteiles im Weg, indem der Umlegungsvorteil immer nur in Geld erfolgen kann. Da der Baulandpreis in der Umlage wie erläutert immer nachgelagert ermittelt wird, erschwert dies der Stadt den Ankauf von Flächen für die notwendige Infrastruktur (Kita, Seniorenheim, Spielplätze). Marktmechanismen, wie in den Jahren 2021 / 2022 führten bis zu 20 % Wertsteigerung von Baugrundstücken in dieser Lage in einem Jahr. Ein Ende der Steigerung von Baulandpreisen ist derzeit nicht abzusehen.

Abwicklung des Vertrages mit Herrn Diefenbach:
Nach § 4 (Honoraranspruch) des Vertrages erhält Herr Diefenbach 35 % des Gesamtbetrages, wenn das Bestandsverzeichnis tatsächlich ausliegt oder die Auslegung vom Umlegungsausschuss beschlossen wurde. Die Zahlung des zweiten Abschlages in Höhe von 40 % des Gesamtbetrages erfolgt, wenn der Umlegungsplan ausgelegt wird. Der letzte Abschlag in Höhe von 25 % des Gesamtbetrages des Honorars wird nach Rechtskraft des Umlegungsplanes fällig, d. h. nach erfolgreichem Abschluss des Umlegungsverfahrens.
Gemäß § 7 wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung ist mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich. Eine Kündigung aus besonderem Grund ist jederzeit möglich. Im Falle einer Kündigung sind die laufenden Umlegungsverfahren im Rahmen dieses Vertrages abzuschließen.
Herr Diefenbach hat bereits die erste Abschlagszahlung in Höhe von 35 % des Gesamtbetrages erhalten, da das Bestandsverzeichnis vertragsgemäß ausgelegt wurde; offen sind somit zunächst noch 65 % der vereinbarten Gesamtvergütung.
Nach rechtlicher Bewertung sind bisher keine Ansprüche der Eigentümer der Flächen im Plangebiet gegen die Stadt entstanden.

Aus den vorstehenden Ausführungen ist somit ersichtlich, dass ein Projekt in dieser Größe mit dem derzeitigen Personalbestand und den nicht umlegbaren enormen Kosten in Höhe von 14,77 Mio. € für eine Stadt der Größe Hennefs, welche sich im Haushaltssicherungskonzept befindet, nicht vertretbar ist.

Hennef (Sieg), den 17.05.2022

Mario Dahm

Bürgermeister