

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

20.01 Haushalt/Budgetierung

Datum:

06.12.2021

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

09.12.2021

16.12.2021

Vorberatung

Entscheidung

Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Stadt Coesfeld für das Haushaltsjahr 2022 - Erschließung Gewerbegebiete

Beschlussvorschlag 1:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 160 „Industriegebiet Letter Bülten“ sollen die Erschließungsmaßnahmen Löschwasserversorgung und ggfls. Bau einer Stichstraße durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH durchgeführt werden, die Maßnahmen Hochwasserschutz, Umbau Knotenpunkt B 474/Dülmener Straße und die Ausgleichsmaßnahmen aber aus dem städtischen Haushalt finanziert und soweit aus sachlichen Gründen dem Gebiet zuzuordnen über die Kaufpreise der Grundstücke umgelegt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe“ sollen die Erschließungsmaßnahmen nicht durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH durchgeführt werden. Die Maßnahmen einschl. der Ausgleichsmaßnahmen sollen aus dem städtischen Haushalt finanziert werden. Die Umlage erfolgt über die von den Erwerbern zu zahlenden Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge und den Kaufpreis der Grundstücke.

Sachverhalt:

Die Bebauungspläne Nr. 160 „Industriegebiet Letter Bülten“ und Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe“ werden Anfang 2022 zur Rechtskraft kommen. Entsprechend ist noch in 2022 die Erschließung durchzuführen. Bisher war es angedacht die Erschließung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH durchführen zu lassen. Es bietet sich aber alternativ an, die Erschließung durch die Stadt durchzuführen. Dies hat bei den Gebieten unterschiedliche Gründe.

Allgemeines

Die Stadtentwicklungsgesellschaft wurde in der Vergangenheit mit Erfolg dort tätig, wo Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer innerhalb eines Gebietes zu erschließen waren und aufgrund von beitragsrechtlichen Vorgaben eine zweckentsprechende Umlage der Kosten nicht möglich war (z.B. Baugebiet an der Loburg). Weiter wurde/wird die SEG tätig, wenn sie selber die Grundstücke ganz oder teilweise erwerben konnte (IPNW, Kulturquartier, Wulferhooksweg). Hier

kann dann zumindest für einen Teil der Maßnahmen Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Ein weiteres Einsatzfeld waren Neubaugebiete, in denen im Sinne des Baulandbeschlusses 2006 möglichst alle entstehenden Kosten auf die Grundstücke umgelegt werden sollen (Hengte, Marienburg). Zu berücksichtigen ist weiter, dass bis zur Einführung des NKF nur die SEG mit kaufmännischer Buchführung arbeiten konnte, was eine bessere Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Projekten und damit Kostentransparenz erlaubte. Mit Einführung des NKF ist dieser Grund entfallen.

Bei den anstehenden Projekten liegen diese Voraussetzungen nicht oder teilweise nicht vor, sodass hier eine Erschließung aus dem städtischen Haushalt ganz oder teilweise sinnvoll erscheint.

Durch eine Finanzierung aus dem städtischen Haushalt reduziert sich auch der Transaktionsaufwand ganz oder teilweise. Es ist kein Erschließungsvertrag mehr erforderlich bzw. dieser kann sehr schlank gehalten werden (Letter Bülden), der bei der Erstellung und Durchführung Aufwand verursacht.

Bebauungsplan Nr. 160 „Industriegebiet Letter Bülden“

Die Grundstücke sind bereits im Eigentum der Stadt oder sollen von der Stadt erworben werden. Für die Erschließungsmaßnahmen kann daher kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden.

Die klassischen Erschließungsmaßnahmen wie der Straßenbau oder Begrünungsmaßnahmen fallen hier nur in ganz geringem Umfang mit 199.000 € Löschwasserversorgung und ggfls. den Baukosten der Stichstraße (313.000 €) an. Die überwiegenden Kosten (Hochwasserschutz 2.443.000 € / Erstattung 511.000 €, externer Ausgleich 196.000 € und Umbau Knotenpunkt B 474/Dülmener Str. 537.000 €, Kanalanschlussbeiträge SW 505.000 €, Kanalanschlussbeiträge NW 336.000 €) wären reine Transferleistungen an das Abwasserwerk/die Stadt, die Bezirksregierung und die betroffenen Straßenbaulastträger Kreis und Land. Es erscheint wenig sinnvoll, diese nur durch die Bücher der SEG laufen zu lassen, ohne dass hier Projektierungs- und Steuerungsleistungen erbracht werden. Die klassischen Erschließungsmaßnahmen sind weiter im WP der SEG vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich Mühle Krampe“

Die Grundstücke sollen von der Stadt erworben werden. Für die Erschließungsmaßnahmen kann daher kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden.

Hier fallen „klassische“ Erschließungsmaßnahmen in größerem Umfang an. Die Erschließungsaufwendungen sind aber ohnehin so hoch, dass die grundsätzliche Zielsetzung, hier alle Kosten auf die Erwerber umzulegen, nicht umsetzbar ist. Grund für die hohen Erschließungskosten sind die relativ kleine Fläche des Gebietes, die schwierige Entwässerungssituation (Böden, fehlende Vorflut, Dammlage von Straße und Bahnlinie) und die Umlegung des Wirtschaftsweges.

Die SEG müsste alle Aufwendungen, auch internen Aufwendungen wie Geschäftsbesorgungs- und Prüfungskosten im Rahmen eines Kostenerstattungsbetrages gegenüber den Erwerbern geltend machen und auf die Erschließungsleistungen einen angemessenen Aufschlag für Wagnis und Gewinn kalkulieren. Das führt zu deutlich höheren Kosten. Zusammen mit den Kosten des Grunderwerbs, die von der Stadt an die Erwerber weiterzugeben sind, würde dies zu nicht mehr marktfähigen Preisen für die Gewerbegrundstücke führen.

Eine Subventionierung von Gewerbegrundstücken durch die Kommunen ist nicht zulässig, auch dann nicht, wenn die durch Umlage der Kosten entstehenden Preise nicht marktfähig sind. Zumindest ist bei Marktversagen eine längere Wartefrist einzuplanen, in denen die Grundstücke zu Vollkosten angeboten werden müssen und ein Direktverkauf der Grundstücke zu reduzierten Preisen nicht möglich ist.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist aber ohne Alternative, das haben die Untersuchungen im Vorfeld ergeben. Auch besteht ein hohes Interesse zum Erwerb der Grundstücke in dieser Lage, wobei natürlich marktkonforme Preise erwartet werden.

Es sollten in diesem Fall daher die zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten (keine Aufschläge für Wagnis und Gewinn, Umlage der Erschließungskosten ohne Gemeindeanteil) genutzt werden. Dies kann durch eine Finanzierung über den städtischen Haushalt gelöst werden.