Gemeinde Edewecht

12. Februar 2015

Beschlussvorlage

Nr. 2015/FB III/1813

Städtebausanierung Edewecht-Ortsmitte;
Zwischenbericht und Festlegung weiterer Maßnahmen

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Bauausschuss	23.02.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.03.2015	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt**

Beteiligungen: **Stabstelle**

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Edewecht ist bekanntlich im Jahr 2010 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. In seiner Sitzung am 20.12.2010 wurde die entsprechende Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Edewecht-Ortsmitte“ und damit die rechtliche Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vom Rat beschlossen.

Im städtebaulichen Rahmenplan, der nach Aufnahme in das Sanierungsverfahren durch das Büro NWP, Oldenburg, erstellt worden ist, wurden als wesentliche Maßnahmen die vollständige Neugestaltung des Marktplatzes mit Rathausstraße und Rathausvorplatz sowie die Umgestaltung des Grubenhofes mit Herstellung einer Fuß- und Radweganbindung an die Bahnhofstraße herausgearbeitet.

Nach einer umfänglichen Planungsphase mit Planerwettbewerb, Bürgertag und einer Auswahlentscheidung unter Beteiligung von Bürgervertretern wurde in einem ersten großen Schritt die Umgestaltung des Marktplatzes, des Rathausvorplatzes – unter Einbindung des Vorplatzes des Katholischen Gemeindezentrums – sowie der Rathausstraße nach dem vom Büro NWP erarbeiteten Planungskonzept durchgeführt. Die Bauarbeiten hierfür haben in verschiedenen Bauabschnitten in der Zeit von Mai 2012 bis Mai 2013 stattgefunden. Am 5. Mai 2013 konnte nach rund einjähriger Bauzeit wie geplant Einweihung gefeiert werden. Lediglich die Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Rathausstraße inklusive des Einmündungsbereichs in die Hauptstraße wurden in der zweiten Jahreshälfte 2014 durchgeführt. Hier waren die Arbeiten mit dem Baufortschritt auf der Baustelle der ehemaligen Kornbrennerei abzustimmen.

Direkt im Anschluss wurden im Jahr 2013 die Planungen für die Umgestaltung des Grubenhofes vorangetrieben. Auch hier ist die Ausführungsplanung unter enger Beteiligung der Anlieger erarbeitet worden. Eine ausführliche Anliegerversammlung

hat am 29.05.2013 stattgefunden. Auf Grundlage des hieraus erarbeiteten und durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.08.2013 beschlossenen Gestaltungskonzeptes hat dann am 18.09.2013 hierzu eine Informationsveranstaltung stattgefunden. Die endgültige Planung wurde durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2013 beschlossen. Die Baumaßnahme wurde ab Frühjahr 2014 durchgeführt und wie geplant im selben Jahr erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Die zu erwartenden reinen Baukosten für die Gesamtmaßnahme zur Umgestaltung des Marktplatzes wurden seinerzeit mit 1,395 Mio. € angegeben. Nach Fertigstellung der Maßnahme kann nunmehr festgestellt werden, dass die tatsächlichen Kosten mit 1,359 Mio. € innerhalb dieses Kostenrahmens gehalten werden konnten bzw. sogar noch niedriger ausgefallen sind. Zuzüglich der Planungs- und Ingenieurleistungen sowie einiger Änderungen und Ergänzungen (hier sind die Anlegung des Boule-Platzes, die Herstellung des Brunnens, die Anschaffung der Pflanzkübel zur Abgrenzung der Platzfläche zur Straße sowie die Transparentmasten und die neuen Fahnenmasten für das Rathaus zu nennen) die insgesamt mit rd. 160.000 € zu Buche geschlagen sind, mussten somit für die Maßnahme Marktplatz insgesamt 1,519 Mio. € aufgewendet werden.

Für die Umgestaltungsmaßnahme Grubenhof ergab sich nach erfolgter Leistungsausschreibung ein Kostenrahmen von rd. 483.000 € für die reinen Baukosten zuzüglich der Kosten für Bepflanzung, Möblierung und Erneuerung der Straßenbeleuchtung sowie für externe Ingenieurleistungen in Höhe von 90.000 €, mithin insgesamt rd. 573.000 €. Abgeschlossen werden konnten die Arbeiten im Grubenhof tatsächlich für 524.420,82 €. Zuzüglich der Planungskosten sowie der nicht vorhersehbaren Kosten für die Erneuerung des Regenwasserkanals in einem Teilbereich des Grubenhofs in Höhe von zusammen 50.675,46 € mussten letztlich für die Maßnahme Grubenhof 575.096,28 € aufgewendet werden. Auch für die Umgestaltung des Grubenhofes konnte somit der geplante Kostenrahmen nahezu eingehalten werden.

Nach Abschluss dieser Kernprojekte der Sanierungsmaßnahme „Edewecht-Ortsmitte“ und unter Berücksichtigung aller übrigen bisher angefallenen Kosten (insbesondere für den Städtebaulichen Rahmenplan und für das Honorar für den Sanierungsträger BauBeCon)) sind bislang Ausgaben in Höhe von 2.223.800 € geleistet worden. Von diesen Ausgaben waren nach den zugrunde zu legenden Förderbedingungen Kosten in Höhe von rd. 80.000 € (im Wesentlichen geplante und nicht vorhersehbare Arbeiten am Regenwasserkanal) nicht förderfähig.

Der Bewilligung der Sanierungsmaßnahme „Edewecht-Ortsmitte“ liegen förderfähige Gesamtausgaben in Höhe von 2.400.000 € zugrunde. Nach Abzug der oben genannten bereits geleisteten förderfähigen Kosten verbleibt somit ein förderfähiger Kostenrahmen von rd. 256.000 €.

Um diesen förderfähigen Kostenrahmen vollständig in Anspruch nehmen zu können, könnten noch weitere Maßnahmen umgesetzt werden.

Im städtebaulichen Rahmenplan werden auch für die Bahnhofstraße einschließlich des Reststücks der Straße „Am Neuen Markt“ in Höhe Aldi und Rossmann Erneuerungsmaßnahmen vorgeschlagen, so dass es sich anbietet, in diesem

Bereich eine Aufwertung durch eine Umgestaltung der Nebenanlagen und Parkplätze vorzunehmen. Für diese förderfähigen Maßnahmen wären nach einer ersten groben Schätzung Kosten von etwa 320.000 € anzusetzen. Die Erneuerung der Asphaltdecke der Bahnhofstraße ist für sich nicht aus dem Sanierungsprogramm förderfähig. Hierfür wurde aber bereits im Haushalt 2015 ein Betrag von 90.000 € eingeplant.

Es wurde außerdem der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, aufgrund des guten Zuspruchs zur Boule-Bahn, die vor dem Rathaus errichtet wurde, diese zu erweitern und zusätzlich eine Bank sowie einen Tisch zu installieren. In Frage käme hier die Verbreiterung der Hansegrandfläche zu beiden Seiten. Zusammen mit der zusätzlichen Möblierung wäre hierfür mit Kosten in Höhe von rd. 8.000 € zu rechnen.

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass der freie Kostenrahmen nicht vollständig zur Deckung der Kosten für die vorgenannten weiteren Maßnahmen auskömmlich wäre.

Am Ende der Sanierungsmaßnahme hat allerdings auch die Ermittlung und Festlegung der sog. Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB zu erfolgen. Vereinfacht ausgedrückt, ergibt sich die Höhe des von jedem Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet an die Gemeinde Edewecht zu entrichtenden Ausgleichsbetrages aus der Differenz des zu Beginn der Sanierungsmaßnahme festgestellten sog. **sanierungsunbeeinflussten** Anfangswertes der Grundstücke zum **sanierungsbedingt** erhöhten Endwert der Grundstücke. Die Ermittlung beider Eckwerte erfolgt aufgrund einer unabhängigen Begutachtung der Grundstücke durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) in Oldenburg. Die Ermittlung der Anfangswerte hat durch entsprechende Begutachtung des Sanierungsgebiets mit Stichtag zum 28. Januar 2011 stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde vom Sanierungsträger BauBeCon die Ermittlung der Endwerte in Auftrag gegeben. Mit dem Ergebnis der Begutachtung ist zur Mitte des Jahres zu rechnen. Aus dem Ergebnis wird die Höhe der möglichen Ausgleichsbeträge abzuleiten sein. Herauszustellen ist hierbei, dass sich die Höhe des Ausgleichsbetrages ausschließlich auf den Teil einer etwaigen Werterhöhung des Grundstücks bezieht, der sich durch die Wirkung der von der Gemeinde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme durchgeführten Investionen ergibt.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist im Baugesetzbuch grundsätzlich im Wege der Festsetzung durch Leistungsbescheid nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme vorgesehen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, durch Einzelvereinbarungen mit den Grundstückseingentümern noch im laufenden Sanierungsverfahren die Zahlung der Ausgleichsbeträge zu regeln. Die so noch bereits während des Sanierungsverfahrens zu generierenden Einnahmen können dann direkt zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Dies wäre insbesondere zur Gegenfinanzierung der oben skizzierten, bislang teilweise nicht vom freien Kostenrahmen gedeckten Kosten für die vorgeschlagenen weiteren Maßnahmen von Interesse.

Hierzu und zum gesamten weiteren Verfahren werden in der Sitzung Herr Klaus von Ohlen und Herr Kay Greiner vom beauftragten Sanierungsträger BauBeCon vortragen.

Zur Komplettierung der Gesamtmaßnahme bietet es sich an, für diesen Bereich die oben beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Mit Beschluss des Rates über die Sanierungssatzung wurde die Frist zur Durchführung der Sanierung auf 6 Jahre ab Inkrafttreten der Sanierungssatzung bestimmt und der Abschluss der Sanierung für das Jahr 2016 angestrebt. Für die Durchführung der weiteren Maßnahmen steht somit ein Zeitrahmen bis in das kommende Jahr zur Verfügung. Die Verwaltung schlägt daher vor, die erforderlichen Beschlüsse für die Umsetzung der Maßnahmen vorzubereiten.

Finanzierung:
Für die Erneuerung der Asphaltdecke der Bahnhofstraße sind im Haushalt 2015 90.000 € eingestellt. Die den freien Kostenrahmen übersteigenden Maßnahmenkosten sind im Haushalt für das Jahr 2016 einzuplanen. Durch die Festlegung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge ist im Haushaltsjahr 2016 mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Diese sind ebenfalls im Haushalt 2016 zu berücksichtigen und stehen dann als Gegenfinanzierung für den fördertechnisch nicht gedeckten Kostenanteil zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:
Ist in der Sitzung zu erarbeiten.