



Amt für Mobilität und Tiefbau

06.06.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Grimm

Telefon: 492 66 00

Grimm@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Baugebiet Mecklenbeck - Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp
(Bebauungsplan Nr. 536) Baubeschluss Straßenbau

Beratungsfolge

27.06.2019 Bezirksvertretung Münster-West

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der vom Tiefbauamt der Stadt Münster aufgestellten Planung (Reg.Nr. 10799, LP Blätter 1, 1a, 2, 3; Reg.Nr.: 10800, AQ Blätter 1-4) und der baulichen Ausführung wird zugestimmt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die verkehrstechnische Erschließung Kosten in Höhe von ca. 2.800.000,-- € entstehen. Gemäß des städtebaulichen Vertrages entfallen hiervon ca. 2.000.000,-- € auf die Stadt Münster und ca. 800.000,-- € auf den Investor. Dem gegenüber stehen Einnahmen in Höhe von 627.780 €. Die Anteile Investor/Stadt Münster ermitteln sich nach den tatsächlichen Abrechnungskosten.

Als Folgekosten fallen zusätzlich jährlich Abschreibungen von rd. 70.000 € und Unterhaltungskosten von rd. 28.000 € an.

Die v.g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Investitionsmaßnahme	4209	Weseler Straße/ Meckmannweg B-Plan 536			
Auszahlungen für Baumaßnahmen		bis einschl.	2019 2020 2021	400.000 1.000.000 600.000	
Einzahlungen	0005	Straßenbaubeiträge nach KAG	2021	627.780	
Saldo				1.372.220	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2019 bei der o. g Produktgruppe teilweise veranschlagt. Die in 2019 über den Haushaltsansatz hinaus erforderlichen Mittel werden aus dem investiven Gesamtbudget der Produktgruppe 1201 im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung nach § 9 (1) der Haushaltssatzung gedeckt. Die Haushaltsansätze der Folgejahre werden zum Haushaltsplan 2020 angepasst.

Begründung:

1. Voraussetzungen

Die Bezirksvertretung Münster-West hat mit der Beschlussvorlage V/0521/2017 in ihrer Sitzung am 29.06.2017 der Erschließung des Baugebietes Mecklenbeck –Weseler Straße / Meckmannweg /Schwarzer Kamp (B-Plan 536) zugestimmt.

Im Verlauf der Ausschreibungen ist aufgefallen, dass die Kosten in der Baubeschlussvorlage 2017 auf Grund des Zeitdruckes deutlich zu grob und zu niedrig veranschlagt worden sind. Die aktuelle und detaillierte Kostenberechnung ist 1.300.000 € (städtischer Anteil 1.100.000 €) höher. Daher wird ein neuer Baubeschluss für die Erschließung des Baugebietes Mecklenbeck–Weseler Straße / Meckmannweg /Schwarzer Kamp (B-Plan 536) eingeholt. Die veranschlagten Kostenanteile des Investors, die sich nach den tatsächlichen Abrechnungskosten bestimmen, wurden entsprechend um rd. 30% (200.000 €) angehoben.

Die neuen Kosten für die Stadt Münster begründen sich wie folgt:

Fehlerhafte und zu grobe Kostenschätzung auf Basis zu geringer m²-Preise (720.000 €)

Kostensteigerungen seit 2017 und konjunkturell bedingte Situation (20%, 180.000 €)

Nicht berücksichtigte Kosten für Kontaminationen im Schwarzen Kamp, da Baugrunduntersuchung noch nicht vorlag (200.000 €).

Anhand der aktuellen Kostenberechnung für den Schwarzen Kamp ergeben sich nunmehr Kosten in Höhe von:

Fahrbahn 3.300 m² x 175 €/m² = rd. 580.000 €

Nebenanlagen 3.100 m² x 125 €/m² = rd. 390.000 €.

Kontaminationen 6.400 m² x 30 €/m² = rd. 200.000 €

Diese Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der kleinteiligen Arbeiten (Die Maßnahme unterteilt sich in 8 Bauabschnitte, Rettungswege ständig frei) als wirtschaftlich zu bewerten.

Die Einnahmen aus KAG wurden auf die aktualisierten Kosten angepasst.

Übersicht:	Stadt Münster	Stadt Münster Einnahmen aus KAG	Stadt Münster Saldo	Kostenbeteiligung Investor	Gesamtmaßnahme
Alte Vorlage	900.000,00 €	404.000,00 €	496.000,00 €	600.000,00 €	1.500.000,00 €
Korrektur Kostensteigerung seit 2017 20%	180.000,00 €			120.000,00 €	
Korrektur Kontaminationen Schwarzer Kamp	200.000,00 €				
Korrektur der Kostenermittlung insbesondere Schwarzer Kamp + Baugebiet	720.000,00 €			80.000,00 €	
Neue Vorlage	2.000.000,00 €	627.780,00 €	1.372.220,00 €	800.000,00 €	2.800.000,00 €
Differenz	1.100.000,00 €			200.000,00 €	1.300.000,00 €

2. Ausschreibung und Bau

Die Baumaßnahme für die innere Erschließung wurde seit Herbst 2017 in zwei Abschnitten hergestellt.

Die Arbeiten werden voraussichtlich im Mai abgeschlossen sein. Die Baudurchführung des Teils des Investors wurde bereits im Mai 2018 beendet.

Der Endausbau der Wohnstraßen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt nach dem die Hochbauarbeiten weitestgehend abgeschlossen sind.

Die Ausschreibung für die Sanierung der Fahrbahn und der Kanalisation in der Straße Schwarzer Kamp ist für Anfang Mai 2019 geplant. Der Baubeginn ist für August 2019 vorgesehen.

Bauende soll im August 2021 sein.

3. Beiträge Dritter/Zuschüsse

Der vorhandene Ausbauquerschnitt der Straße Schwarzer Kamp (ca. 8,00 m bis 8,50 m) ist für seine künftige Verkehrsfunktion als Haupterschließungsstraße nicht ausreichend. Daher ist eine Verbreiterung nach städtischen Standards mit einem Querschnitt von 11,50 m erforderlich.

Die Straße Schwarzer Kamp wurde 1964 erstmalig hergestellt und ist damit ca. 55 Jahre alt.

Ein vorliegendes Bodengutachten belegt, dass weder die Fahrbahn noch die Gehwege ausreichend frostsicher ausgebaut sind. Durch die vorliegende Baumaßnahme werden die Fahrbahn und die Gehwege erstmals einen den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden durchgehend frostsicheren Oberbau erhalten. Zudem werden erstmalig Parkstreifen angelegt.

Der verbreiterte, frostsichere Ausbau und das erstmalige Anlegen von Parkstreifen stellen im Verhältnis zum jetzigen Ausbau eine wesentliche Verbesserung dar und sind deshalb beitragsauslösend im Sinne des Straßenbaubeitragsrechts (§ 8 KAG NRW).

Die Straße Schwarzer Kamp ist gem. § 3 Abs. 3b des KAG NRW als Haupterschließungsstraße einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Münster, in der z. Zt. gültigen Fassung, beteiligen sich die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten, bei einer Einstufung als Haupterschließungsstraße an den beitragsfähigen Kosten der Fahrbahn mit 60%, der Gehwege mit 70%, des Parkstreifens mit 80% und des Straßenbegleitgrüns mit 65%.

Die beitragsfähigen Kosten betragen aufgrund einer vorläufigen Berechnung insgesamt rd. 956.800,00 €. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf insgesamt rd. 627.780,00 €. Der Vertei-

lerwert beträgt nach einer vorläufigen Beitragsberechnung ca. 13,39 € pro m² vervielfältigter Grundstücksfläche.

Ein durchschnittliches Wohngrundstück, mit einer Grundstücksgröße von 300 m², zweigeschossig bebaut, muss mit einer voraussichtlichen Beitragsbelastung von 5.220,00 € rechnen, bei einer dreigeschossigen Bauweise mit 6.025,00 €.

Die Beitragshöhen bei den erschlossenen Grundstücken liegen zwischen rd. 2.520,00 € und 179.460,00 € je selbstständig bewertbarem Grundstück. Auf ein separates Garagengrundstück entfallen ca. 230,00 €. Allein ca. 55 % der umlagefähigen Kosten entfallen auf die Grundstücke von privaten Wohnungsbaugesellschaften, der Wohn- und Stadtbau und der Stadt Münster.

Im Rahmen des Service-Versprechens des Amtes für Mobilität und Tiefbau werden sämtliche Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigte voraussichtlich im Juli 2019 persönlich angeschrieben und über die voraussichtlich anfallenden grundstücksbezogenen Beiträge informiert.

Das Erschließungsgebiet mit den Bauabschnitten 1 und 2 wird nach BauGB abgerechnet.

4. Genehmigungen/Vereinbarungen

Für die Maßnahme Schwarzer Kamp sind keine Genehmigungen erforderlich.

5. Liegenschaftliche Regelungen

Liegenschaftliche Regelungen wurden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geschlossen.

6. Sonstiges

Die Anwohner und Eigentümer werden entsprechend dem Serviceversprechen des Amtes für Mobilität und Tiefbau frühzeitig über die Maßnahme informiert.

i. V.

gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen