

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Mitteilungsvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr:	<b>MV-StVV-586-13</b>			
	AZ:	<b>4.1-Po</b>			
	Datum:	<b>26.09.2013</b>			
	Amt:	<b>Fachbereich Bau</b>			
	Verfasser:	<b>Stephan Pönack</b>			
<b>Beratungsfolge</b>	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	
<b>14.10.2013 Wirtschaftsausschuss</b>					
<b>Betreff</b> <b>Möglichkeiten und qualifizierte Kosten einer Gesamterschließung im Erholungsgebiet „Freien, Wasser und schwimmende Häuser,,</b>					

### **Mitteilung:**

Im Hauptausschuss vom 27.09.2012 wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit der Gesamterschließung näher zu überprüfen.

Die Stadt hat zunächst das Ingenieurbüro Quellmalz beauftragt, die Kosten für die Gesamterschließung qualifiziert zu ermitteln. Seit dem 26.08.2013 liegt die Untersuchung vor (siehe Anhang).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bebauung der Sondergebiete mit Häusern, Baumhäusern und schwimmenden Häusern generell von privaten Investoren getätigt wird. Dazu gehören auch die privaten Erschließungsleistungen (inkl. privat zugeordneter Parkplätze und Grünflächen) in diesen Gebieten. Die außerhalb der Sondergebiete liegende öffentliche Erschließung ist davon unabhängig. Sie ist generell durch die Gemeinde durchzuführen.

Zu dieser öffentlichen Erschließung gehören:

- Öffentliche Straßen und öffentliche Parkplätze
- Erschließungsflächen (technische Anlagen – z.B. zentrale Kläranlage)
- Trinkwassernetz
- Schmutzwassernetz
- Löschwasserentnahmestellen
- Regenwasserentwässerung
- Elektroenergie-, Gas und Fernmeldeversorgung
- Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen

Für diese öffentliche Erschließung hat das Planungsbüro Quellmalz die Kosten mit Gliederung nach allen Komponenten qualifiziert ermittelt. Sie betragen 2,9 Millionen Euro (siehe Kostenermittlung, Anlage 2). Sie decken sich damit mit den Kosten, die bereits in der Beschlussvorlage BV-StVV-481-12 grob kalkuliert wurden.

Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung für die touristische Entwicklung in der Stadt Vetschau/Spreewald.

Die Entwicklung und Vermarktung am Ferienhausgebiet kann jedoch erst zielgerichtet erfolgen, wenn klar ist, wer in welchem Modus die öffentliche Erschließung herstellt.

Dazu stehen Übersichtsweise vier Möglichkeiten zur Verfügung:

Möglichkeit	Konsequenzen für die Stadt
<p>1. <b>Erschließung durch einen Gesamtinvestor</b>            Das Gebiet wird komplett an einen Investor veräußert, der für alle Baufelder ein Konzept entwickelt. Er entwickelt den Bau der Ferienhäuser gleichzeitig zur Erschließung, die dann privat bleibt.            Ein solcher Investor steht z. Z. nicht zur Verfügung.</p>	<p>Niedriges finanzielles Risiko und Kosten, geringer Aufwand, geringe Eintrittswahrscheinlichkeit und Einflussnahme</p>
<p>2. <b>Geschäftsbesorger mit Kreditinstitut</b>            Die Stadt vergibt einen Auftrag an ein Unternehmen, dass die Erschließung herstellt und die Vermarktung übernimmt. Für diese Arbeit sind die Kosten zu tragen (können zu den Einnahmen gegengerechnet werden) und das Restrisiko zu übernehmen, falls die Flächen nicht zu den erhofften Preisen zu vermarkten sind oder Restkosten verbleiben. Die Erschließung bliebe in öffentlicher Hand, die Stadt kauft sich „Know-How“ ein.  <i>Beispiel ist die Entwicklung des Lagunendorfes in Senftenberg (weltweite Ausschreibung, siehe Anlage 2)</i></p>	<p>Mittleres finanzielles Risiko und Kosten, mittlerer Aufwand (vornehmlich Betreuungsverfahren)</p>
<p>3. <b>Stadt erschließt selbst</b>            Die Stadt übernimmt die komplette Erschließung zu den oben genannten Kosten (per Kredit). Die Kosten für den Geschäftsbesorger entfallen, die Erschließung bleibt auch hier eine öffentliche. Die Einnahmen aus dem Verkauf der Baugrundstücke behält die Stadt (<i>Modell Spreewaldblick</i>).</p>	<p>Hohes finanzielles Risiko und Kosten, sehr hoher Aufwand beim Bau, sofort durchführbar.</p>
<p>4. <b>Einzellösungen</b>            Jeder Bauherr, der ein Baufeld bebaut, sorgt selbst für eine Erschließung; Nachteil: unkoordiniert (eventuell fehlende Absprache), sehr hohe Hürde und Aufwand/Kosten für interessierte Investoren. Vorteil ist, dass sich das Gebiet nach und nach mit fortschreitendem Bedarf entwickelt.  <i>Dieses Verfahren wird z.B. im Gebiet Casel angewendet, dort haben aber schon lokale Investoren die Gebiete gekauft und entwickeln gemeinsam mit der Stadt den Bebauungsplan.</i></p>	<p>Geringes finanzielles Risiko für die Stadt, hoher Koordinierungs- und geringer technischer Aufwand, sofort durchführbar, mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit und Probleme für Gesamtvermarktung</p>

### Förderung

Grundsätzlich ist die Neuerschließung des Ferienhausgebietes förderfähig. Der maximale Fördersatz für die Kommune (Erschließungsmöglichkeit 2 oder 3) der Baukosten (nicht förderfähig sind z.B. Grunderwerb etc.) liegt bei 50% durch die ILB. Ein vorläufiger Antrag wurde bereits gestellt, jedoch muss die Stadt verbindliche Investorenabsichten und eine Entwurfsplanung der zu errichtenden Erschließung nachweisen.

Anlage 1: Ergebnisbericht Ingenieurbüro Quellmalz

Anlage 2: Pressemitteilung der Stadt Senftenberg

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Fachbereichsleiter

Bürgermeister