

Einladung

zur 25. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Geilenkirchen am

Mittwoch, dem 30.10.2024, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen der Bürgermeisterin
2. Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2024: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen
Vorlage: 3137/2024
3. Festsetzung und Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage "Opheimer Benden" im Stadtteil Müllendorf
Vorlage: 3152/2024
4. Festsetzung und Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage "Blockstraße" im Stadtteil Müllendorf
Vorlage: 3153/2024
5. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

6. Grundstücksangelegenheiten
 - 6.1. Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf einem städtischen Grundstück zur Absicherung von Versorgungsleitungen
Vorlage: 3139/2024
 - 6.2. Erwerb einer Ackerfläche in der Gemarkung Geilenkirchen
Vorlage: 3155/2024
7. Auftragsvergaben
 - 7.1. Aufstellung über Auftragsvergaben nach § 11 Abs. 4 Buchstabe j) i. V. m. § 11 Abs. 5 Zuständigkeitsordnung vom 16.12.1999
Vorlage: 3158/2024
8. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Ritzerfeld
Bürgermeisterin

Verwaltung
22.10.2024
3137/2024

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	30.10.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.11.2024

Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2024: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen

Sachverhalt:

Die Verwaltung verweist auf den beigegeführten Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2024.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft ist ein vielschichtiger und komplexer Prozess, der verschiedene rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Aspekte umfasst. Die wichtigsten Punkte dabei sind:

- Rechtliche Grundlagen
- Finanzielle, wirtschaftliche und steuerliche Aspekte (Kapitalbedarf, Wirtschaftlichkeitsberechnungen)
- Organisatorische Aspekte (Verwaltung, Struktur)
- Sozialer Auftrag (Sozialer Wohnungsbau, Nutzungsüberlassung)
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Grundlegende Voraussetzung ist außerdem das Vorhandensein entsprechender städtischer Grundstücke, die in eine Genossenschaft eingebracht bzw. dieser im Wege der Erbpacht zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit verfügt die Stadt jedoch nicht über entsprechende Grundstücke. Solche würden erst im Rahmen der Entwicklung weiterer Baugebiete entstehen – und auch das nur in einem überschaubaren Umfang. Üblicherweise verwalten Wohnungsbaugenossenschaften einen großen Wohnungsbestand, der den dann hierfür zu investierenden finanziellen und personellen Aufwand durchaus rechtfertigt.

Die Verwaltung ist mangels fachlicher Kompetenz selbst nicht in der Lage, eine umfassende Bewertung geschweige eine fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen, da hier auch genossenschaftsrechtliche und steuerrechtliche Gesichtspunkte zu bewerten sind.

Zur Beurteilung müsste aus Sicht der Verwaltung ein spezialisiertes Büro gegen entsprechendes Entgelt beauftragt werden. Sollte der Rat die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Betracht ziehen, wäre eine umfassende Beratung und Begleitung durch Experten unabdingbar.

Alternativ könnte die Stadt Baugrundstücke in Eigenregie oder über die Entwicklungsgesellschaft entwickeln und bereitstellen, indem sie bestimmte Bedingungen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus an den Verkauf knüpft.

Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auch auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Erstellung von Bauplatzvergabekriterien. Dieser Antrag zielt darauf ab, die Vergabe von Bauplätzen transparenter zu gestalten und soziale Kriterien zu berücksichtigen.

Die Stadt orientiert sich bei den Preisverhandlungen ihrer Baugrundstücke bisher am Bodenrichtwert und bietet sie nicht grundsätzlich unter dem Marktwert an. Im Rahmen von Bauplatzvergaberichtlinien könnten zukünftig auch Vergünstigungen für Investoren im Bereich des sozialen Wohnungsbaus geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft aktuell nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen sollte die Entwicklung von Baugrundstücken für den sozialen Wohnungsbau in Eigenregie oder über die Entwicklungsgesellschaft in den Fokus rücken, begleitet von der Ausarbeitung transparenter Bauplatzvergabekriterien. Dies würde es der Stadt ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu fördern, ohne die finanziellen und organisatorischen Risiken einer Genossenschaftsgründung einzugehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kosten-/Nutzenrechnung für die Errichtung sozialen Wohnraums über eine Genossenschaft in Erbpacht einerseits und den Bau sozialen Wohnraums in eigener Verantwortung andererseits, zu erstellen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und für die folgende Sitzung des Ausschusses den Fraktionen vorzulegen.

Anlage:

Antrag der SPD-Fraktion: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen

(Verwaltung, Frau Kamphausen, 02451/629-136)



Fraktion der SPD Geilenkirchen – Marko Banzet – Richtweg 41 – 52511 Geilenkirchen

Stadtverwaltung Geilenkirchen

Frau Bürgermeisterin

Daniela Ritzerfeld

Markt 9

52511 Geilenkirchen

Geilenkirchen, 09.02.2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Ritzerfeld,

die SPD-Ratsfraktion Geilenkirchen bittet, den nachfolgenden Antrag auf die nächste Tagesordnung des dafür zuständigen Ausschusses zu setzen.

Antrag: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kosten-/Nutzenrechnung für die Errichtung sozialen Wohnraums über eine Genossenschaft in Erbpacht einerseits und den Bau sozialen Wohnraums in eigener Verantwortung andererseits, zu erstellen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und für die folgende Sitzung des Ausschusses den Fraktionen vorzulegen.

Begründung:

In den nächsten zehn Jahren fallen mehr als 300 geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Geilenkirchen aus der Mietpreisbindung. Um den Status Quo zu halten, ist zumindest die Schaffung von 30 neuen geförderten Wohneinheiten jährlich erforderlich. Allerdings werden diese 30 Wohneinheiten den veränderten Anforderungen des Wohnungsmarktes an bezahlbaren Wohnraum nicht gerecht, so dass eine erhebliche Ausweitung der Bauaktivitäten notwendig ist, um möglichst vielen Menschen in Geilenkirchen eine Perspektive bieten zu können.

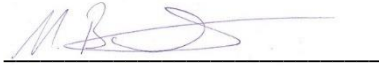
Durch die gestiegenen Zinsen ist der soziale Wohnungsbau derzeit für Investoren interessant. Allerdings hat die Verwaltung bei den in privater Eigenregie erstellten Wohneinheiten keinen Einfluss darauf, wer die Wohnungen bekommt. Um gezielt unseren Bürgerinnen und Bürgern in Geilenkirchen bezahlbaren Wohnraum anzubieten gibt es zwei Möglichkeiten für die Verwaltung:

Zum einen die Vergabe der Bautätigkeit und Vermietung an eine Genossenschaft in Erbpacht. Dann hat die Stadt zwar keinen nennenswerten finanziellen Vorteil, aber auch ein geringes Risiko und zudem ein Mitspracherecht bei der Vergabe der Wohneinheiten.

Im Vergleich dazu bietet die Variante „Selber bauen“ den Vorteil, dass nicht nur über die Vergabe der Wohneinheiten frei entschieden werden kann, sondern zusätzlich Mieteinnahmen der Stadtkasse zugeführt und Transferleistungen reduziert werden.

Die Nutzung beider Modelle parallel bietet die Chance, Wohnraum für die Geilenkirchener Bevölkerung zu schaffen, die Stadt zu einer attraktiven Heimat zu machen, in der die Menschen über Generationen gut und gerne leben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MB', is written over a horizontal line.

Marko Banzet
Fraktionsvorsitzender SPD-Fraktion Geilenkirchen

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
22.10.2024
3152/2024

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	30.10.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.11.2024

Festsetzung und Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage "Opheimer Benden" im Stadtteil Müllendorf

Sachverhalt:

Die Erschließungsanlage „Opheimer Benden“, beginnend an der Einmündung Blockstraße bis zur Einbiegung Verbindungstraße zur Anbindung an die L 364 im Stadtteil Müllendorf, wurde im Laufe des Jahres 2020 erneuert und verbessert.

Es wurde eine Mischfläche in niveaugleicher Ausbauweise geschaffen, welche die vorherige stark erneuerungsbedürftige Erschließungsanlage ersetzt. Diese Mischflächenvariante ist aus Pflaster und Asphalt kombiniert und besteht dabei aus einer niveaugleichen Straßenfläche mit **Mittelrinne und beidseitig parallel dazu einem Randstein. Zwischen Mittelrinne und dem jeweiligen Randstein wurde asphaltiert. Vom jeweiligen Randstein bis zu den Häusern wurde Pflaster eingebracht.**

Durch die erfolgte Straßenbaumaßnahme wurde eine den heutigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit entsprechende, wieder auf Jahrzehnte hinaus intakte Verkehrsanlage geschaffen und hierdurch die Erschließungs- und Wohnsituation der angrenzenden Grundstücke erheblich verbessert. Da den Grundstückseigentümern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser erneuerten und verbesserten Verkehrsanlage wirtschaftliche Vorteile geboten werden, sind zum Ersatz des der Stadt entstandenen Herstellungsaufwandes, für die Fahrbahn und die Straßenentwässerung, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG zu erheben. Der Anteil der Beitragspflichtigen am entstandenen Herstellungsaufwand richtet sich nach dem geltenden Ortsrecht.

Bei der o. g. Erschließungsanlage handelt es sich um eine Anliegerstraße. Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt daher für die Fahrbahn und die Straßenentwässerung 50 % des der Stadt entstandenen beitragsfähigen Aufwandes.

Der von den Anliegern zu tragende Herstellungsaufwand ist nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Geilenkirchen auf die durch die jeweilige Anlage erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche zu verteilen.

Anrechenbar ist hierbei grundsätzlich eine Fläche bis zu einer Tiefe von 40 Metern, es sei denn, dass eine größere Tiefe baulich oder gewerblich genutzt wird oder genutzt werden darf.

Die sich ergebende Fläche wird hiernach entsprechend ihrer baulichen Ausnutzbarkeit mit einem Prozentsatz bewertet. Dieser beträgt bei bis zu zweigeschossiger Bebauung bzw. Bebaubarkeit 100 %.

Die Summe der anrechenbaren und entsprechend ihrer baulichen Ausnutzbarkeit bzw. Nutzung

bewerteten Grundstücksflächen ist die Abrechnungsfläche. Sie beträgt im vorliegenden Fall 10.502 m².

Zusammenstellung des Aufwandes und Berechnung des Beitragssatzes

Teileinrichtung	beitragsfähiger Aufwand	Anliegeranteil	umlagefähiger Aufwand
Herstellung der Fahrbahn einschließlich Oberflächenentwässerung	127.821,92 €	50 %	63.910,96 €
Summen:	127.821,92 €		63.910,96 €

Es ergibt sich somit ein Beitragssatz in Höhe von

$$63.910,96 \text{ €} : 10.502 \text{ m}^2 = \mathbf{6,08559 \text{ €/m}^2 \text{ Abrechnungsfläche.}^*}$$

* Die Abrechnung ist durch das Rechnungsprüfungsamt noch nicht abschließend geprüft. Daher können sich bis zur Ratssitzung am 13.11.2024 noch geringfügige Änderungen ergeben.

Das aktuelle Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) regelt, dass für die Erhebung von Beiträgen für Straßenausbaumaßnahmen, die von dem zuständigen Organ vor dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden, dieses Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Da der in diesem Fall maßgebende Ratsbeschluss (Tag der Entscheidung, die Erneuerungsmaßnahme durchführen zu wollen) nach dem Stichtag 01.01.2018 und vor dem 31.12.2023 gefasst wurde, besteht somit weiterhin die Möglichkeit, gemäß den ergänzenden Vorschriften des § 8a KAG, einen Förderantrag beim Land NRW zur Übernahme der Beitragslast zu stellen.

Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt.

Bei einer positiven Bescheidung würde die Last der Beitragspflichtigen zu 100 % übernommen werden. Dies wird den Beitragspflichtigen im Rahmen der Bescheide entsprechend mitgeteilt. An dem Verfahren, auch im Falle einer 100-prozentigen Förderung einen Bescheid zu erteilen, muss nach der entsprechenden Förderrichtlinie weiterhin festgehalten werden, damit eine Information der Betroffenen sichergestellt ist.

Beschlussvorschlag:

Zum Ersatz des Aufwandes für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage „Opheimer Benden“ im Stadtteil Müllendorf werden gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Satzung der Stadt über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen Beiträge erhoben. Der Anteil der Beitragspflichtigen richtet sich nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Satzung. Gemäß den ergänzenden Vorschriften des § 8a KAG wird ein Förderantrag gestellt, der die

Beitragslast der Beitragspflichtigen bei positiver Bescheidung zu 100 % übernimmt.

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr von den Driesch, 02451 - 629 224)

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
21.10.2024
3153/2024

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	30.10.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.11.2024

Festsetzung und Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage "Blockstraße" im Stadtteil Müllendorf

Sachverhalt:

Die Erschließungsanlage „Blockstraße“, beginnend an der Einmündung Landstraße L 364 bis zur Einmündung Mühlenstraße im Stadtteil Müllendorf, wurde im Laufe des Jahres 2020 erneuert und verbessert.

Es wurde eine Mischfläche in niveaugleicher Ausbauweise geschaffen, welche die vorherige stark erneuerungsbedürftige Erschließungsanlage ersetzt. Diese Mischflächenvariante ist aus Pflaster und Asphalt kombiniert und besteht dabei aus einer niveaugleichen Straßenfläche mit Mittelrinne und beidseitig parallel dazu einem Randstein. Zwischen Mittelrinne und dem jeweiligen Randstein wurde asphaltiert. Vom jeweiligen Randstein bis zu den Häusern wurde Pflaster eingebracht.

Durch die erfolgte Straßenbaumaßnahme wurde eine den heutigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit entsprechende, wieder auf Jahrzehnte hinaus intakte Verkehrsanlage geschaffen und hierdurch die Erschließungs- und Wohnsituation der angrenzenden Grundstücke erheblich verbessert. Da den Grundstückseigentümern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser erneuerten und verbesserten Verkehrsanlage wirtschaftliche Vorteile geboten werden, sind zum Ersatz des der Stadt entstandenen Herstellungsaufwandes, für die Fahrbahn und die Straßenentwässerung, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG zu erheben.

Der Anteil der Beitragspflichtigen am entstandenen Herstellungsaufwand richtet sich nach dem geltenden Ortsrecht.

Bei der o. g. Erschließungsanlage handelt es sich um eine Anliegerstraße. Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt daher für die Fahrbahn und die Straßenentwässerung 50 % des der Stadt entstandenen beitragsfähigen Aufwandes.

Der von den Anliegern zu tragende Herstellungsaufwand ist nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Geilenkirchen auf die durch die jeweilige Anlage erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche zu verteilen.

Anrechenbar ist hierbei grundsätzlich eine Fläche bis zu einer Tiefe von 40 Metern, es sei denn, dass eine größere Tiefe baulich oder gewerblich genutzt wird oder genutzt werden darf.

Die sich ergebende Fläche wird hiernach entsprechend ihrer baulichen Ausnutzbarkeit mit einem Prozentsatz bewertet. Dieser beträgt bei bis zu zweigeschossiger Bebauung bzw. Bebaubarkeit 100 %.

Die Summe der anrechenbaren und entsprechend ihrer baulichen Ausnutzbarkeit bzw. Nutzung

bewerteten Grundstücksflächen ist die Abrechnungsfläche. Sie beträgt im vorliegenden Fall 13.263 m².

Zusammenstellung des Aufwandes und Berechnung des Beitragssatzes

Teileinrichtung	beitragsfähiger Aufwand	Anliegeranteil	umlagefähiger Aufwand
Herstellung der Fahrbahn einschließlich Oberflächenentwässerung	199.350,87 €	50 %	99.675,44 €
Summen:	199.350,87 €		99.675,44 €

Es ergibt sich somit ein Beitragssatz in Höhe von

$$99.675,44 \text{ €} : 13.263 \text{ m}^2 = \mathbf{7,51530 \text{ €/m}^2 \text{ Abrechnungsfläche.}^*}$$

* Die Abrechnung ist durch das Rechnungsprüfungsamt noch nicht abschließend geprüft. Daher können sich bis zur Ratssitzung am 13.11.2024 noch geringfügige Änderungen ergeben.

Das aktuelle Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) regelt, dass für die Erhebung von Beiträgen für Straßenausbaumaßnahmen, die von dem zuständigen Organ vor dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden, dieses Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Da der in diesem Fall maßgebende Ratsbeschluss (Tag der Entscheidung, die Erneuerungsmaßnahme durchführen zu wollen) nach dem Stichtag 01.01.2018 und vor dem 31.12.2023 gefasst wurde, besteht somit weiterhin die Möglichkeit, gemäß den ergänzenden Vorschriften des § 8a KAG, einen Förderantrag beim Land NRW zur Übernahme der Beitragslast zu stellen.

Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt.

Bei einer positiven Bescheidung würde die Last der Beitragspflichtigen zu 100 % übernommen werden. Dies wird den Beitragspflichtigen im Rahmen der Bescheide entsprechend mitgeteilt. An dem Verfahren, auch im Falle einer 100-prozentigen Förderung einen Bescheid zu erteilen, muss nach der entsprechenden Förderrichtlinie weiterhin festgehalten werden, damit eine Information der Betroffenen sichergestellt ist.

Beschlussvorschlag:

Zum Ersatz des Aufwandes für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage „Blockstraße“ im Stadtteil Müllendorf werden gemäß des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Satzung der Stadt über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen Beiträge erhoben. Der Anteil der Beitragspflichtigen richtet sich nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Satzung.

Gemäß den ergänzenden Vorschriften des § 8a KAG wird ein Förderantrag gestellt, der die Beitragslast der Beitragspflichtigen bei positiver Bescheidung zu 100 % übernimmt.

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr von den Driesch, 02451 - 629 224)