

An die Stadtverwaltung Werther - FB 4 Planen und Bauen
Mühlenstr. 2 - 33824 Werther (Westf.)

Werther 17.05.2018

Einwendung
Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Werther/Westf.
"Wohngebiet Blotenberg - 1. BA"

Offene Fragen bei den Baugebietskosten und den kalkulierten Vermarktungspreisen

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit den im Jahre 2011 bekannt gewordenen Bauplanungen am Blotenberg und den im folgenden Haushaltsplan veröffentlichten Kalkulationseckdaten hat es trotz grundsätzlicher Plangebietsänderungen bis zum Jahre 2018 keine Aktualisierung der Baugebietskosten mehr gegeben. Ausserdem haben Sie sich seit dem Jahre 2011 stringent jeder öffentlichen Diskussion über Kosten und Vermarktbarkeit des geplanten Wohngebietes verweigert.

Es ist inakzeptabel und verantwortungslos, wenn die Bürger bei einer solch grossen Investition wegen fehlender Transparenz und Verwaltungsblockade seit 8 Jahren nur im finanziellen Nebel stochern können.

Deshalb möchte ich davon ausgehen, dass Sie die folgenden im öffentlichen Diskurs bisher unbeantworteten Fragen wenigstens im nicht-öffentlichen Teil der Ratssitzungen bereits ausführlich besprochen haben. Es bleiben allerdings Zweifel:

Kann jeder der Abstimmungsberechtigten jede der folgenden wichtigen Fragen beantworten?

Welche Antworten wollen Sie dazu den Wertheraner Bürgern vor dem geplanten Satzungsbeschluss geben?

1. Welche finanziellen Folgen ergeben sich für Grunderwerbskosten und Verkaufspreis durch die bisher nie begründete Einteilung in Bauabschnitte? Welche finanziellen Risiken ergeben sich, wenn eine schleppende Vermarktung einen 2. Bauabschnitt nicht umsetzbar erscheinen lässt? (Der Bauamtsleiter schlägt dort bereits Ausgleichsflächen vor.)
2. Wie hoch sind die aktuellen Grunderwerbskosten bei reduzierter Gesamtfläche? Gibt es eine Teuerungsklausel für den qm-Preis im alten Kaufvertrag?
3. Wie hoch sind die Kredit- und Finanzierungskosten bei einer Vermarktungsplanung in mehreren Bauabschnitten und über viele Jahre? Wie wird dies auf den Verkaufspreis umgelegt?
4. Wie hoch sind die Kosten für Strassenbau, Sichtachse, Spielplatz, Erschliessung, Infrastruktur und Begrünung bei veränderter Planungsfläche und wie werden diese auf den 1. BA umgelegt, wenn die Realisierung des 2. BA ungesichert ist?
5. Welche Beiträge werden für Wasseranschlüsse und Kanalanschlüsse kalkuliert, angesichts eines eigens angelegten, flächenverbrauchenden Regenrückhaltebeckens, schwieriger Hanglage und kostspieliger Unterführung?

6. Wo werden Ausgleichsmassnahmen konkret ausgewiesen und wie hoch sind die Kosten?
7. Welche begleitenden Massnahmekosten (Verkehrsplanung etc.) kommen trotz verkleinerter Bebauungsfläche auf die Stadt Werther zu?
8. Sind Sie sicher, dass trotz verkleinertem Plangebiet die Infrastrukturfolgekosten beherrschbar sind?
9. Wie hoch sind die bis heute aufgelaufenen Kosten jeweils für Kostenart/Jahr und die kumulierten Gesamtkosten der Vorbereitung:

Planung

Planungsbüro
Gutachten
Honorare
Diverses

Verwaltungspersonal

Bauamt
Bürgermeisterin
Sitzungsgelder Ausschuss und Rat
diverse Verwaltungskosten

Diverses

Notar
Kaufnebenkosten
Juristische Beratungen / Gericht
Beratungshonorare Vermarktung
etc.

für die Jahre bis 2010

und jeweils für

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

10. Welche Rechtsfolgekosten für Normenkontrollklagen werden eingeplant und wie wirken sich die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen der Bebauung auf die Finanzierungsstruktur und die qm-Verkaufspreise aus?
11. Mit welchen Prozesskosten und Haftungskosten rechnen Sie durch spätere Klagen der Bewohner des Wohngebietes?
12. **Sind Sie wirklich der Meinung, dass sich angesichts der gesetzlichen Verpflichtung der Gemeinde zu kalkulatorischer Umlegung dieser immensen Kosten noch ein marktfähiger qm-Verkaufspreis erzielen lässt?**

Vielen Dank für die Befassung mit diesen Fragen und im voraus für die Antworten
Mit freundliche Grüssen