



Baulandentwicklung „An den Eichen“, 2. BA (Waldheim-Süd, nördlicher Teil)

Projektbericht Nr. 4

Stichtag: 30.06.2015

Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Flächen des zweiten Bauabschnitts „An den Eichen“ (Waldheim-Süd, nördlicher Teil)



Auftraggeber: Magistrat der
Stadt Offenbach am Main
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Auftragnehmer: OPG Offenbacher
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Senefelderstrasse 162
63069 Offenbach am Main

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort.....	3
2	Entwicklung	3
3	Erschließung.....	5
4	Vermarktung.....	5
5	Kosten und Erlöse.....	6
6	Risiken.....	6
7	Terminplan.....	6

Verfasser: OPG/Susanne Pfanzer

Verteiler: Amt 80/Herr Hinkelbein
Amt 60/Herr Eichberger, Frau Pietzsch, Herr Seiler, Frau Stockmann,
Frau Wembacher, Herr Kupfer, Herr Becker, Herr Seubert

OPG/Frau Matha, Frau Niermann, Herr Krähling, Herr Reinerth

1 Vorwort

Mit Realisierungsvertrag vom 24.07.2014 zwischen der Stadt Offenbach und der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH wurde beschlossen, dass die OPG die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des 2. Bauabschnitts An den Eichen (Waldheim-Süd, nördlicher Teil) nach Regelungen dieses Realisierungsvertrages übernimmt, nachdem die OPG bereits den südlichen Teil des Wohngebietes erfolgreich für die SOH entwickelt und vermarktet hat. Wesentlicher Inhalt des Realisierungsvertrages „Waldheim-Süd, nördlicher Teil“ (2. Bauabschnitt) ist, dass die OPG die Entwicklungs- und Erschließungskosten vorfinanziert und diese Investitionskosten mit den aus dem Grundstücksverkauf erzielten Erlösen zunächst verrechnet. Darüber hinaus generierte Gewinne sind an die Stadt Offenbach abzuführen, wobei 15% davon die OPG für die Nachsorge des Gebiets einbehalten darf. Die OPG erhält darüber hinaus für Ihre Tätigkeit eine Entwicklungsfee, um ihre laufenden Personalkosten während der Entwicklungs- und Realisierungsphase zu decken.

Der vorliegende Bericht dient zur monatlichen Information über den baulichen und finanziellen Status der Maßnahme.

2 Entwicklung

2.1 Baurechtschaffung B-Plan 618 B

2.1.1 Bauleitplanung inkl. Umweltprüfung

31.05.2015: Die Magistratsvorlagen für die Magistratssitzung am 03.06.2015 wurden unter Berücksichtigung des amtsinternen Vorlaufs fristgerecht fertiggestellt und die Anlagen bei Amt 60 in notwendiger Anzahl eingereicht.

Der Ausgleich wurde im Vorentwurf vollumfänglich dargestellt, jedoch ist für ein der dargestellten Ausgleichsflächen (Mainuferradweg) ein Magistratsbeschluss notwendig, der für die Magistratssitzung am 17.06.2015 vorgesehen ist. Eine entsprechende Anpassung der Terminkette wurde im beiliegenden Rahmenterminplan (s. Anlage 4) vorgenommen.

Demnach erfolgt die Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfs zwischen dem 01.07. und dem 31.07.2015, eine Bürgerversammlung zur Vorstellung des Vorentwurfs wird am 09.07.2015 stattfinden. Die weiteren Schritte sind unter Berücksichtigung optimaler Verfahrensvoraussetzungen die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs im Oktober/November 2015 und der Eintritt der materiellen Planreife im Dezember 2015.

30.06.2015: Der Magistratsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde am 03.06.2015 gefasst. Ebenso wurde am 17.06.2015 das aufgrund einer Ausgleichsfläche im Zusammenhang stehende Projekt Mainuferradweg im Magistrat beschlossen. Seitens Amt 60 wurde im Hinblick auf die im Terminplan vorgesehene kurze Bearbeitungsfrist für Stellungnahmen und Abwägung der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung der Behörden um eine Woche vorverlegt. (s. auch Pkt. 7).

Eintreffende Stellungnahmen werden über Amt 60 paketweise an FIRU zur Bearbeitung übersendet. Parallel wird der Bebauungsplanentwurf durch FIRU erstellt und an die Erkenntnisse aus der Erschließungsplanung angepasst.

Hierbei ist zu beachten, dass die Erschließungsplanung zunächst nur für den ersten Realisierungsabschnitt erstellt wird.

Weiter vorgesehen und zwischen OPG und dem Büro FIRU abgestimmt ist die Einhaltung der seitens der Stadt vorgegebenen Termine. S. hierzu auch Pkt. 7.

2.1.2 Naturschutz

Artenschutz:

31.05.2015: Die Genehmigung des Umweltamtes zur Umsiedlung der Eidechsen konnte noch nicht erteilt werden, da die vorgesehene Ersatzfläche für die Eidechsen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die erforderliche Vegetation aufweist. Das für Beantragung und für die Umsiedlung der Tiere beauftragte Umweltbüro IBU steht hierbei in enger Abstimmung mit dem Umweltamt, um die Umsiedlung der Tiere zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Juni/Juli 2015) vornehmen zu können.

30.06.2015: Bei derzeitiger trockener Witterung, die bereits seit Frühjahr anhält, ist das Begrünen der Eidechsen-Ersatzfläche unterhalb der Deponie Grix mit hohem Aufwand in Form von Wässerungsbedarf verbunden. Inzwischen ist mit der ESO tägliches Wässern über Beregnungseinrichtungen vereinbart. Die Erteilung der behördlichen Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung ist abhängig vom Zustand der auf der Fläche vorzufindenden Vegetation, die Mitte/Ende Juli 2015 vom Umweltamt besichtigt werden soll.

Sollte die Fläche nicht den notwendigen Zustand besitzen, wird das Büro IBU mit dem Umweltamt Alternativen, möglicherweise in Form einer „Ökologischen Baubegleitung“ besprechen.

Die Vogel-Ersatzfläche an der B448 wird nach Ablauf der Schutzmonate im Oktober hergerichtet.

Die Maßnahmen zum Artenschutz gestalten sich aufgrund der großen Eidechsenpopulation aufwendiger als erwartet. Aus diesem Grund sind hier (exkl. Artenschutzmaßnahmen zur Erstellung der Lärmschutzwand) mit Mehrkosten i. H. v. derzeit ca. 80.000 € (inkl. anschließendem Monitoring) zu rechnen. Zusammen mit den bereits mitgeteilten Mehrkosten für Ausgleichsmaßnahmen (100%-Ausgleich wird angestrebt) i. H. v. ca. 230.000 € erhöht sich der Mehraufwand auf 310.000 € und ist in der Kalkulation berücksichtigt. Die hier dargestellten Mehrkosten bewegen sich innerhalb des Kostenrahmens gem. „worst-case“-Szenario der Gesamtprojektkalkulation.

Ausgleich:

31.05.2015: Der Ausgleich wurde im Vorentwurf des B-Plan 618 B vollumfänglich dargestellt (s. Pkt. 2.1.1). Ein Ankauf externer Flächen ist zur Deckung des erforderlichen Ausgleichs nicht notwendig.

30.06.2015: Der für den Ausgleich im B-Plan-Verfahren 618 B notwendige Magistratsbeschluss für das Vorhaben Mainufferradweg wurde am 17.06.2015 gefasst. (s. Pkt. 2.1.1)

3 Erschließung

3.1 Erschließungsplanung

31.05.2015: Eine Rückmeldung zum Schreiben der OPG mit beigefügter juristischer Stellungnahme steht seitens Amt 60 noch aus.

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Bauleitplanung und wird in regelmäßigen Abstimmungsrunden zwischen Amt 60, Fachplaner und OPG (und unter Teilnahme der Ver- und Entsorgungsunternehmen) besprochen.

30.06.2015: Vorgaben aus den Planungsrounden werden regelmäßig in den Erschließungsentwurf (1. Realisierungsabschnitt) eingearbeitet und danach je nach Relevanz im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Nach Abstimmung eines Bieterkreises mit Amt 60 wurde die Planungsleistung „Freianlagen“ bei 5 Büros angefragt. Die Honorarangebote werden derzeit ausgewertet. Mit den Planungsleistungen „Freianlagen“ soll Anfang Juli begonnen werden.

3.2 Herstellen der Erschließungsanlagen

30.03.2015: Der Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen für den 1. Realisierungsabschnitt ist bei Eintritt der materiellen Planreife von B-Plan 618 B geplant. Somit könnten bei entsprechender günstigen Witterung in der Winterphase die ersten Hochbauvorhaben bereits im Frühsommer 2016 begonnen werden.

4 Vermarktung (Anlage 1)

30.03.2015: Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Projektgebiet, ähnlich zum 1. Bauabschnitt, sowohl an Investoren (Mehrfamilienhäuser (MFH), Reihen (RH)- und Doppelhäuser (DH)) als auch in Einzelvermarktung an private Bauherren (Freistehende Einfamilienhäuser (FEH), Doppelhaushälften (DHH)) zu vergeben.

Erste Grundstücksverkäufe sollen umgehend nach Eintritt der Rechtskraft abgewickelt werden, verbindliche Reservierungen für bestimmte Grundstücke sind für den Frühsommer 2015 geplant.

Eine Übersicht der verbindlich reservierten bzw. verkauften Grundstücke ist der beigefügten Anlage „Vermarktung“ (Anlage 1) zu entnehmen, sobald mit dem Vertrieb der Grundstücke begonnen wurde. Eine Vorlage für die Übersicht wurde der OPG durch Amt 80 bereits übermittelt.

4.1 Vermarktung an Investoren

31.05.2015: Für die Vergabe von Grundstücken an Investoren wird ein Investorenauswahlverfahren vorbereitet.

4.2 Vermarktung an private Bauherren

31.05.2015: Aufgrund der Vielzahl an Interessenten wird derzeit ein geeignetes Grundstücksvergabeverfahren vorbereitet, so dass verbindliche Reservierungen nach den Sommerferien 2015 geplant sind.

5 Kosten und Erlöse (Anlage 2)

Der Status der Kosten und Erlöse zum Stichtag ist der beigefügten Anlage „Finanzieller Status / Soll-Ist-Vergleich“ (Anlage 2) zu entnehmen.

6 Risikobewertung (Anlage 3)

Eine Übersicht möglicher Risiken im Projekt ist der beigefügten Anlage „Risikobewertung“ (Anlage 3) zu entnehmen.

7 Terminplan (Anlage 4)

Der Rahmenterminplan ist der beigefügten Anlage „Rahmenterminplan“ (Anlage 4) zu entnehmen. Dieser Terminplan, Stand 22.04.2015, wurde seitens FIRU mit Amt 60 und Amt 62 abgestimmt.

30.06.2015: Seitens der Stadt erfolgt der Hinweis, die Terminvorgaben trotz Abstimmung mit Amt 60 und Amt 62 als sehr ambitioniert in Bezug auf den Zeitrahmen für die Abwägung und die Erstellung des Entwurfs zu betrachten. Nicht abschätzbar ist der Zeitpunkt der Rückläufe aus der frühzeitigen Beteiligung und der Zeitaufwand für abwägungsrelevante Stellungnahmen.

OPG informiert, dass mit dem Büro FIRU die Wichtigkeit der Termineinhaltung abgestimmt wurde und FIRU die notwendigen Kapazitäten für die weitere Bearbeitung zur Verfügung stellen wird.

Offenbach am Main, den 30.06.2015



i. V. Susanne Pfanzer

5 Kosten und Erlöse

Kosten	Planung	Ist-Stand
A) Kosten für Entwicklung, Erschließung und Vermarktung		
Grundstücksaufbereitung	70.000 €	ca. 7.000 €
Maßnahmen zur Baurechtschaffung	236.000 €	ca. 80.000 €
Erhöhung der geplanten Kosten im Vergleich zum business case (Stand 07/2014) um ca. 310.000 € aufgrund Herstellung von naturschutzrechtlichem Ausgleich und Artenschutzmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand	310.000 €	
Erschließung	5.603.000 €	ca. 12.000 €
Baunebenkosten (incl. Honorar OPG)	2.810.000 €	ca. 170.000 €
Sonst. Projektspez. Kosten	155.000 €	ca. 15.000 €
Finanzierung und Steuern	100.000 €	0 €
Vermarktung / Vertrieb / PR	203.000 €	ca. 15.000 €
Laufende Kosten / Betrieb	193.000 €	ca. 5.000 €
Summe Kosten gemäß Kalkulation nach HKG 0000-1300	9.680.000 €	ca. 304.000 €

B) Kosten außerordentliche Erschließungsmaßnahmen / übergeordnete Erschließung und infrastrukturelle Anbindung		
Erstellung Wegeverbindung Ulmenstrasse (Treppe)	250.000 €	ca. 5.000 €
Statische Ertüchtigung (alternativ Abriss) bestehende Treppenanlage	30.000 €	0 €
Erstellung Lärmschutzwand, anteilige Kosten für 2. BA	1.400.000 €	ca. 900.000 €
Bodenentsorgung	400.000 €	0 €
Summe außerordentlicher Erschließungsmaßnahmen	2.080.000 €	ca. 905.000 €

Summe Kosten A) + B) 11.760.000 € ca. 1.209.000 €

Erlöse	Planung	Ist-Stand
Verkaufserlöse für das erschlossene Bauland		
Verkaufbare Flächen Wohnbauland	ca. 41.500 m ²	
davon Grundstücke regulär pro m ²	ca. 28.240 m ²	
davon Grundstücke beeinträchtigt pro m ²	ca. 13.260 m ²	
Zielverkaufspreis Grundstücke Kategorie 1 (regulär) pro m ²	370 m ²	
Zielverkaufspreis Grundstücke Kategorie 2 (beeinträchtigt) pro m ²	330 m ²	
Zielverkaufspreis an Endkunden gesamt (Summe Einnahmen)	ca. 14.824.600 €	0 €
/. Vorleistung OPG = Summe A)	-9.680.000 €	
/. Vorleistung OPG = Summe B)	-2.080.000 €	
Verkaufserlös vor Gewinnverteilung	3.064.600 €	
Rücklage für Nachbetreuung durch OPG (Gewährleistungsverfolgung etc.) 15%	-459.690 €	15%
Verkaufserlös Stadt für Wohnbauland	2.604.910 €	0 €

zzgl. optionaler Verkauf der Fläche für soziale Infrastruktur *

Verkaufbare Flächen für soziale Infrastruktur	ca. 1.500 m ²	
Zielverkaufspreis Grundstück Kategorie 2 (beeinträchtigt) pro m ²	330 €/m ²	
Summe	495.000 €	0 €

* In der Kalkulation wird zunächst unterstellt, dass die Fläche für soziale Infrastruktur im Eigentum der Stadt verbleibt. Bei einem Verkauf an private Investoren erhöht sich der Verkaufserlös vor Gewinnverteilung entsprechend.

Alle Beträge verstehen sind in Brutto d.h. inclusive der jeweils gesetzl. gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 19%)

