

Einladung

zu einer Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus des Rates der Gemeinde Ruppichteroth am Dienstag, 29.03.2022, um 18:00 Uhr, in der Mensa der Sekundarschule in Ruppichteroth

Achtung:	Aufgrund der notwendigen Abstands- und Hygieneregeln in Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Risikoverringung einer Ausbreitung des Corona-Virus bitte ich, den Sitzungsort zu beachten!
-----------------	--

Tagesordnung

To.-Punkt	Beratungsgegenstand	Bemerkungen
	Öffentlicher Teil	
1.	Fragestunde für Einwohner	§ 19 GeschO
2.	Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth; <u>hier:</u> Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zur evtl. Umsetzung einer Gesellschaft	<u>Anlage 1</u> <u>Seite: 1-34</u>
3.	Mitteilungen und Anfragen	§ 18 Abs. 1 GeschO

Sollten Sie an der Teilnahme verhindert sein, bitte ich, eine Stellvertreterin bzw. einen Stellvertreter zu benachrichtigen. Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter, die nicht Mitglied des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus sind, erhalten diese Einladung mit dem Hinweis auf § 58 Abs. 1 GO NRW zur Kenntnis.

Ruppichteroth, den 17.03.2022



Ausschussvorsitzender

Ruppichteroth, den 17.03.2022

In Vertretung:



1. allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

Vorlage der Verwaltung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus	29.03.2022	Vorberatung
Rat	07.04.2022	Entscheidung

**Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth;
hier: Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zur evtl. Umsetzung einer Gesellschaft**

Sachverhalt:

- 1.1 Auf der Grundlage des Ursprungsantrags der CDU-Fraktion vom 25.11.2020 bzw. des Folgeantrags vom 05.05.2021 hat eine Behandlung des Themas „Gründung einer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft in der Gemeinde Ruppichteroth“ in den politischen Gremien der Gemeinde wie folgt stattgefunden:

22.04.2021: Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz
20.05.2021: Hauptausschuss.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde am 01.07.2021 wurde anschließend über die weitergehende Verfahrensweise wie folgt beraten bzw. beschlossen:

A) Durchführung eines Impulsworkshops

Ergebnis: Dieser hat am 12.07.2021 stattgefunden. Der Rat der Gemeinde wurde in seiner Sitzung am 26.08.2021 gemäß Beschlussfassung vom 01.07.2021 über den Workshop zusammenfassend informiert.

Als Schlussfolgerung aus dem Workshop wurde der maßgebenden Verwaltungsvorlage V/WP15/0058 vom 16.08.2021 der Entwurf eines Gesellschaftsvertrages im Hinblick auf die „Rechtsform, Firma und Sitz“ und den „Gegenstand und Zweck der Gesellschaft“ vorgelegt, welcher dieser Vorlage nochmals als Anhang 1 beigelegt ist.

B) Durchführung eines Angebotsprozesses

mit folgender Beschlussfassung gemäß nachstehend B1) und B2):

- B1) Dem Angebotsprozess liegt nach derzeitigem Stand folgende Definition zugrunde:

„Die Gemeinde Ruppichteroth beabsichtigt auf der Basis der vorangegangenen Beschlüsse im Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz vom 22.04.2021 sowie im Hauptausschuss vom 20.05.2021 die Gründung einer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft, insbesondere zur Entwicklung und ggf. Vermarktung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu prüfen und ggf. vorzubereiten.“

Dabei soll insbesondere gemäß aktueller Beschlusslage geprüft werden, ob und inwieweit

- *hierzu ggf. eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Gemeinde geeignet wäre,*
- *die bestehende Gemeindewerke Ruppicheroth GmbH mit ihren Grundstrukturen und ihrer Infrastruktur eingebunden werden sollte,*
- *eine neue GmbH besser als Tochtergesellschaft der Gemeinde Ruppicheroth oder der Gemeindewerke Ruppicheroth GmbH gegründet werden sollte,*
- *im Rahmen der Erarbeitung des Gesellschaftszweckes die Frage der Realisierung des Themas „sozialer Wohnungsbau“ für eine neue Gesellschaft mit untersucht werden soll.“*

Ergebnis zu B1): Nach Durchführung des Angebotsprozesses durch die Verwaltung hat sich der Rat der Gemeinde ebenfalls in seiner Sitzung am 26.08.2021 für ein geeignetes Beratungsunternehmen entschieden und den Bürgermeister mit der Beauftragung betraut.

B2) Anschließend erfolgt durch das vom Rat ausgewählte Beratungsunternehmen eine abschließende Untersuchung der finalen Umsetzungsalternativen mit Umsetzungsplan und Maßnahmenkatalog unter Berücksichtigung

- organisatorischer/kommunalrechtlicher Kriterien
- wirtschaftlicher/haushaltsrechtlicher Kriterien
- steuerlicher Kriterien.

Gleichzeitig erfolgt durch das Beratungsunternehmen je nach Ergebnisfindung und Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde anschließend (= wesentliche Punkte):

- der Entwurf von Gesellschaftsverträgen und notwendiger Beschlussvorlagen
- ggf. Beantragung der Erteilung verbindlicher Auskünfte beim zuständigen Finanzamt
- Vorbereitung weitergehender Beschlüsse des Rates der Gemeinde zur Umsetzung

sowie je nach damit verbundener weitergehender Beschlussfassung des Rates:

- Durchführung des aufsichtsrechtlichen Anzeigeverfahrens und ggf. Durchführung von Anhörungsverfahren, erforderliche notarielle Beurkundungen etc.
- Vorbereitung des Beginns der Geschäftstätigkeit.

Ergebnis zu B2): Die Untersuchung hat durch das Beratungsunternehmen stattgefunden, die damit verbundenen Ergebnisse werden dem zuständigen Ausschuss bzw. dem Rat nunmehr vorgestellt. Der Rat hat je nach Ergebnisfindung im Sinne von B2) weitergehend zu entscheiden.

- 1.2 Zur Durchführung der Untersuchung wurden der beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft „dhpG Dr. Harzem & Partner mbB“ durch die Verwaltung umfangreiche Unterlagen zugeleitet, welche durch die Verwaltung selbst bzw. auf deren Veranlassung hin durch externe Dritte oder durch die Gemeindewerke Ruppichteroth GmbH erstellt wurden.

Hierzu zählt auch die Ermittlung der Herstellungskosten für die Erschließung zweier möglicher konkreter Projekte einer Gesellschaft in Anlehnung an die Diskussionsbeiträge in der Sitzung des Rates am 26.08.2021. Das beauftragte Ingenieurbüro hat hierzu jeweils ein Erschließungskonzept inklusive einer Kostenschätzung für die Gebiete

- Anhang 2: Ruppichteroth-West (Bereich Friedensstraße/Ulmenweg) und
- Anhang 3: Schönenberg (Bereich Sankt-Vinzenz-Straße)

entwickelt. Die Ergebnisse sind in die Untersuchung der Beratungsfirma dhpG mit eingeflossen.

- 1.3 Der die Untersuchung seitens der dhpG durchführende Herr Schmitz-Toenneßen hat daraufhin eine indikative Untersuchung zur Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth durchgeführt und wird Ihnen die Ergebnisse gemäß beigefügtem Anhang 4 detailliert darlegen, sowie damit verbunden Ihre Fragen beantworten.

Ohne diesen tiefergehenden Ausführungen vorgreifen zu wollen, möchte ich unter Ziffer 1.4 dieser Vorlage auf diese Untersuchung eingehen, welche gemäß der Agenda auf Seite 2 des Anhangs 4 folgende Themen beleuchtet:

- Gegenstände und Geschäftsaktivitäten von gemeindlicher Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung
- Übersicht über mögliche Rechtsformwahlalternativen
- Indikative Übersicht ausgewählter Chancen und Risiken der Alternativen
- Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH
- Finanzierungsrestriktionen
- Ausgewählte offene Punkte.

- 1.4 In Zusammenhang mit der Genehmigung der Haushaltssatzung der Gemeinde Ruppichteroth für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 sowie der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) hat die Gemeinde Ruppichteroth im Haushaltsjahr 2023 einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen. Die von der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises genehmigte Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes ist verbindlich und mit dem Haushalt auszuführen.

Aus der Seite 7 des Anhangs 4 entnehmen Sie unter dem Thema „Indikative Übersicht ausgewählter Chancen und Risiken der Gemeinde unter dem haushaltsrechtlichen Aspekt“ u.a.:

- *Da die Wohnbau- und Wirtschaftsförderung als freiwillige Gemeindeaufgabe gilt, ist deren Durchführung bei einer vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW) oder in einem Haushaltssicherungskonzept (§ 76 GO NRW) für den Gemeindehaushalt unter Umständen eingeschränkt auf die Verwaltung des (vorhandenen) Eigenbestandes.*

4

- *Aufsichtsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen für die gemeindliche Kreditwirtschaft und die Neukreditaufnahme (bspw. § 82 Abs. 3 und 4 GO NRW) können u.U. unbeschadet der Wirtschaftlichkeit von Projekten eine (temporäre) Fortführungssperre auslösen.*

Die Ihnen seinerzeit zugeleitete Genehmigungsverfügung zum Haushalt 2021/2022 der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.08.2021 führt als Auflage zur Genehmigung zu den **freiwilligen** Leistungen aus:

„Bei allen freiwilligen Leistungen, die die Gemeinde erbringt, hat sie im Einzelnen zu prüfen, ob sie aufgegeben werden können bzw. ob eine Reduzierung des Aufwands möglich ist. Neue – d. h. in Vorjahren nicht veranschlagte freiwillige Aufwendungen sind nur zulässig, wenn sie durch den Wegfall anderer Leistungen mindestens kompensiert werden.“

Ebenso stellt die Genehmigungsverfügung zum Haushalt 2021/2022 fest:

„Die Haushaltssituation ist aufgrund des weit fortgeschrittenen Eigenkapitalverzehr als äußerst kritisch zu bewerten.

Bei weiteren Defiziten droht kurzfristig die Gefahr der Überschuldung. Die Entwicklung der Haushaltssituation ist daher sorgfältig zu beobachten. Zum Erhalt des Eigenkapitals und zur Sicherung der ab 2023 dargestellten Haushaltsausgleiche ist die Konsolidierung konsequent zu verfolgen.“

Dies führt zu der Konsequenz, dass sich eine Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth als auskömmlich darstellen muss und keine Belastung im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes darstellen darf.

Zur Darstellung, inwieweit dies der Fall ist und sich eine solche Gesellschaft trägt, hat die dhpg eine indikative Business-Case-Planung für die Alternative „GmbH“ erstellt, deren ausgewählte Annahmen und Berechnungsparameter auf Seite 17 des Anhangs 4 dargestellt sind. Die sich daraus ergebende Business-Case-Planung selbst finden Sie auf Seite 18 und 19 dieses Anhangs in Form von Eckwerteübersichten bzw. im Detail in der Übersicht „zu Anhang 4“. Diese Planung sende ich Ihnen begleitend zu dieser Vorlage per E-Mail als PDF-Dokument sowie zusätzlich als Excel-Dokument zu, damit Sie Annahmen und Berechnungsparameter zum besseren Verständnis evtl. selbst einmal ändern können. Sollten Sie die Business-Case-Planung im Format A3 ausdrucken wollen und ihr Drucker verfügt nicht über dieses Papierformat, melden Sie sich bitte im Ratsbüro - eine geeignete Papieraufbereitung wird Ihnen dann zugeleitet.

Als Ergebnis dieser Business-Case-Planung ist festzuhalten, dass die Umsetzung der angedachten Gesellschaft mit erheblichen Finanzierungsrisiken für die Gesellschaft selbst und damit auch für die Gemeinde einhergeht. Diese Risiken sind unter dem Stichwort „Finanzierungsrestriktionen“ auf den Seiten 20 und 21 des Anhangs 4 dargestellt.

Im Einzelnen möchte ich nochmals auf die v.g. Business-Case-Planung (Seite 18 und 19 des Anhangs 4 = Eckwerteübersicht bzw. Detailübersicht in „zu Anhang 4“) zurückkommen. Einzelne Berechnungsparameter, z.B. im Bereich der „Plan-Gewinn- und Verlustrechnung“ - siehe Ziffer 3 „Personalaufwand“ etc. -, lassen sich im Zuge alternativer Lösungen mit abweichenden Zahlen hinterlegen und ggf. aufwandsmindernd darstellen.

Demgegenüber ist als erhebliches Risiko im Bereich der „Plan-Gewinn- und Verlustrechnung“ die Ziffer 6 „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ mit einem unter Beachtung der Bestimmungen des EU-Beihilferechts angesetzten Darlehenszinssatz von 2 % zu sehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Darlehenszinssätze insbesondere vor dem Hintergrund der Ukraine-Krise mit einhergehenden Versorgungsengpässen und gestiegenen Produktionskosten durch die hohen Energiepreise, zukünftig auf höherem Niveau bewegen. Ein Thema, welches evtl. auch noch die Gemeinde im Rahmen ihres Haushalts beschäftigen wird.

Der „Plan-Finanzbedarf“ zeigt unter der Ziffer 3, dass sich die Gesellschaft vom Planjahr 1 bis zum Planjahr 4 ausschließlich über Darlehen tragen kann und sich somit der Gefahr der Überschuldung aussetzt.

Weitere Details hierzu wird Herr Schmitz-Toenneßen von der dhpg tiefergehend erläutern.

Der überwiegende Teil der Entwicklungsgesellschaften im Rhein-Sieg-Kreis arbeitet im Defizitbereich (17 von 19).

Eine Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Ruppichteroth, die nichterschlossene Grundstücke im Sinne der vorliegenden Business-Case-Planung vermarktet, würde sich erheblichen Risiken aussetzen, welche gleichfalls große haushaltsrechtliche Risiken für die Gemeinde darstellen, die im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes nicht vertretbar bzw. nicht statthaft sind.

Weitere negative Abweichungen in den Planjahren 1 - 4 könnte die Gemeinde aufgrund Ihrer Haushaltssituation insbesondere auch wegen der schon genannten geringen Eigenkapitalquote nicht auffangen. Damit einhergehend ist eine auskömmliche Darstellung der angedachten Gesellschaft gegenüber der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises nicht möglich.

- 1.5 Ungeachtet dieser Bewertung verkennt die Gemeinde Ruppichteroth nicht die Bedeutung einer solchen Gesellschaft für die weitere Gemeindeentwicklung, da eine Gesellschaft außerhalb der kommunalen Verpflichtungen flexibler reagieren und eine wirkliche Bereicherung für die Gemeindeentwicklung einschließlich der Wirtschaftsförderung darstellen kann.

Eine solche Gesellschaft darf jedoch nicht „nebenher“ im täglichen Rathausbetrieb tätig werden, sondern benötigt unter Berücksichtigung der vorhandenen Personalressourcen der Gemeinde zumindest eine externe Person, welche eine Gesellschaft mit Leben ausfüllt und deren Tätigkeit forciert.

Aus den genannten Gründen muss die einhergehende kaufmännische Begleitung der Gesellschaft ebenso aus dem Rathaus ausgelagert werden; in diesem Zusammenhang haben sich die Gemeindewerke Ruppichteroth angeboten, welche auch ein Büro stellen würden.

Als Kompromiss wurde eine Gesellschaft angedacht, welche sich ihr Eigenkapital zuerst einmal in kleineren Schritten durch Vermarktung bereits erschlossener Grundstücke oder anderer Tätigkeiten im Immobilienbereich selbst erwirtschaftet. Dies stellt kein einfaches Unterfangen dar, wäre jedoch eine Alternative.

Bevor man nunmehr jetzt eine Gesellschaft in diesem Sinne gründet, erscheint es aufgrund der damit verbundenen Gründungskosten sinnvoll, solche Projekte zuerst einmal z.B. durch eine extern zu beauftragende Person, welche sich zielgerichtet diesem Thema annimmt, erarbeiten zu lassen.

6

Anschließend sind die Möglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung zu bewerten und dem Rat der Gemeinde vorzustellen.

Ausreichende Mittel hierfür wären für das Haushaltsjahr 2022 im Rahmen des Doppelhaushalts veranschlagt.

Dies würde einen weniger risikobehafteten Weg in Richtung Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Ruppichteroth darstellen.

- 1.6 Unter Berücksichtigung der vorgenannten Darstellung mögen Sie den schwierigen Spagat zwischen haushaltsrechtlichen Notwendigkeiten und dem gleichzeitigen Wunsch zur Weiterentwicklung der Gemeinde erkennen.

Ich empfehle Ihnen, sich aufgrund der Komplexität des Themas durch die tiefergehende Darstellung der dhpg von Herrn Schmitz-Toenneßen in der Ausschusssitzung am 29.03.2022 ein weitergehendes Bild, gerne verbunden mit Fragen, zu machen und sich auf dieser Basis anschließend bis zur Ratssitzung am 07.04.2022 nochmals in Ruhe zu beraten.

Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang erneut den Austausch mit der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises suchen. Dieser war nach Vorstellung der Ergebnisse der dhpg seitens der Kommunalaufsicht aus zeitlichen Gründen bezogen auf die anstehende Landtagswahl in dieser Woche nicht mehr möglich.

Ungeachtet dessen ist es in der Regel der politische Wunsch, dass sich die Gemeinde in Form eines Beschlussvorschlages positioniert. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Erkenntnisse sowie der vorgenannten Darstellung erfolgt dies, wie nachstehend aufgeführt. Ich möchte jedoch betonen, dass sich die Gemeinde in Zusammenhang mit der weitergehenden Diskussion anderen Sichtweisen nicht verschließt, sofern diese für die Gemeinde haushaltsrechtlich umsetzbar sind.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde sieht von der Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth aufgrund der damit verbundenen Risiken derzeit ab.

Der Bürgermeister wird beauftragt, geeignete Projekte, die im Rahmen der selbständigen Eigenkapitalbildung einer solchen Gesellschaft evtl. umsetzbar sind, zu erarbeiten und diese anschließend einer Prüfung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit innerhalb einer Gesellschaft zu unterziehen und dem Rat der Gemeinde das Ergebnis vorzustellen. Anschließend entscheidet der Rat der Gemeinde über die weitere Vorgehensweise zur Gründung einer solchen Gesellschaft.

Ruppichteroth, den 18.03.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung:



Anhang: 4

Entwurf

§ 1

Rechtsform, Firma und Sitz

- (1) Die Rechtsform der Gesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).
- (2) Die Firma der Gesellschaft lautet:

„Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft Ruppichteroth mit beschränkter Haftung“.

- (3) Sitz der Gesellschaft ist Ruppichteroth.

§ 2

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Förderung und Verbesserung der sozialen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Struktur der Gemeinde Ruppichteroth als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Gesellschaft hat sich insbesondere folgende Maßnahmen zum Ziel gesetzt:

- (1) die Entwicklung und Umsetzung von innovativen, bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbekonzepten, hinsichtlich der Wohnkonzepte im Einzelfall unter Berücksichtigung des Themas „sozialer Wohnungsbau“.
- (2) die Beschaffung, Vermittlung und Veräußerung von Grundstücken und Immobilien zur Unternehmensansiedlung und -umsiedlung als unerlässliche Voraussetzung für die Erhaltung und Vermehrung von Arbeitsplätzen;
- (3) die Beschaffung, Erschließung, Vermittlung und Veräußerung geeigneter Grundstücke und Immobilien für Zwecke der Wohnbebauung und des Fremdenverkehrs,

Zur Erreichung dieses satzungsmäßigen Zwecks ist die Gesellschaft insbesondere berechtigt, auf dem Gebiet der Gemeinde Ruppichteroth und in deren Auftrag

- a) Grundstücke und Immobilien zu erwerben, zu veräußern, zu vermieten oder zu verpachten sowie grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu begründen, zu veräußern und aufzuheben,
- b) zur Planung, Vorbereitung und Durchführung von Erschließungs-, Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen,

- c) vermittelnd im Auftrag anderer Personen, Körperschaften, Gesellschaften oder Firmen tätig zu werden und für deren Rechnung die Verwertung von Grundstücken zu übernehmen und zu betreiben, wenn anders die Erfüllung des Gesellschaftszweckes nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zu erreichen ist,
- d) Breitbandausbau,
- e) Zuschüsse zu beantragen und entgegenzunehmen sowie Darlehen aufzunehmen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen erwerben oder errichten.

Anhang 2

Erschließung Ruppichteroth-West

– Erläuterungsbericht –

Stand 06.12.2021



Gemeinde Ruppichteroth

Auftraggeber:

Gemeinde Ruppichteroth
Rathausstraße 18
53809 Ruppichteroth

Verfasser:



Sankt-Franziskus-Weg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid
Telefon 02247/91670
nk@ibholzern-hartmann.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	4
1 Allgemeines und Veranlassung	5
2 Lage der Baumaßnahme	5
3 Grundlagen	7
4 Bestehende Verhältnisse	8
4.1 Allgemeines	8
4.2 Örtlichkeit	8
4.3 Nutzung	8
4.4 Bodenverhältnisse	9
4.5 Topographie	9
4.6 Altlasten	10
4.7 Bodendenkmäler	10
4.8 Kampfmittel	10
4.9 Versorgung	10
4.10 Entwässerung	11
4.11 Verkehrstechnische Erschließung	12
4.12 Straßenbau	12
5 Bebauungsplan	13
6 Gestaltung der Baumaßnahme	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Erdbau	14
6.3 Versorgung	14
6.4 Straßenbau	14
6.4.1 Anbindung des Erschließungsgebietes	14
6.4.2 Trassierung der Straße	14
6.4.3 Querschnitt der Straße	15
6.4.4 Oberbau der Straße	16
6.4.5 Straßenbeleuchtung	18
6.4.6 Markierung und Beschilderung	18

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

6.5	Entwässerung	18
6.5.1	Allgemeines	18
6.5.2	Schmutzwasserentwässerung	19
6.5.3	Niederschlagswasserentwässerung.....	19
6.5.3.1	Allgemeines	19
6.5.3.2	Ortsnahe Einleitung.....	20
6.5.3.3	Regenwasserrückhaltung.....	20
6.5.4	Trassierung	21
6.5.5	Rohr-/Schachtmaterial und Nennweiten.....	21
6.5.6	Oberflächen	21
7	Hydraulische Nachweise	22
8	Kostenschätzung	22
9	Mögliche Einsparpotenziale	23
10	Zusammenfassung und Fazit.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online].....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online].....	6
Abbildung 3: Bestehender Ablauf	8
Abbildung 4: Luftbild – ohne Maßstab	9
Abbildung 5: Topographische Karte – ohne Maßstab	10
Abbildung 6: vorgesehene Anschlusspunkte Entwässerung.....	11
Abbildung 7: Übersichtskarte – ohne Maßstab	12
Abbildung 8: Ausschnitt aus B-Plan.....	13
Abbildung 9: Oberflächenkonzept.....	15
Abbildung 10: Entwässerungskonzept.....	19

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Kostenschätzung
Anlage 2:	Kostenaufstellung

1 Allgemeines und Veranlassung

Die Gemeinde Ruppichteroth plant im Zentralort Ruppichteroth die Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Mit der Entwicklung eines Erschließungskonzepts inkl. einer Kostenschätzung wurde die unterzeichnende Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH aus Neunkirchen-Seelscheid beauftragt.

2 Lage der Baumaßnahme

Das Plangebiet befindet sich in Nordrhein–Westfalen, Rhein–Sieg–Kreis, Gemeinde Ruppichteroth, direkt im Hauptort Ruppichteroth.

Die Gemeinde befindet sich rund 30 km östlich von Bonn und rund 20 km von der Landesgrenze Rheinland-Pfalz entfernt. Der Hauptort liegt im östlichen Teil der Gemeinde und wird von der Bundesstraße B478 durchquert.

Das Plangebiet befindet in einer Hanglage direkt am Ortsrand von Ruppichteroth auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eingerahmt wird das Gebiet von bereits bestehender Wohnbebauung.



Abbildung 1: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online]

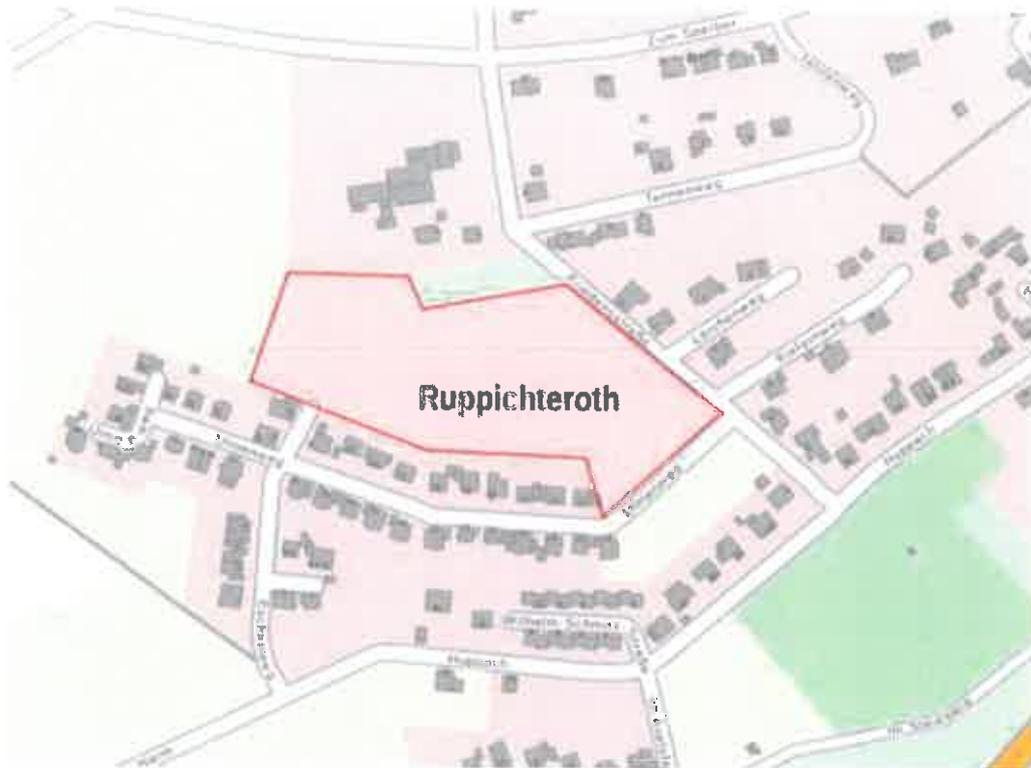


Abbildung 2: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online]

Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Die Entwässerung wird an das vorhandene Entwässerungssystem der Gemeinde angeschlossen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Büchel.

3 Grundlagen

Grundlage für die Planung sind die folgenden Unterlagen:

- Ausschnitt aus dem B-Plan 1.01 Ruppichteroth West
- Kanalbestand von den Gemeindewerken Ruppichteroth
- Geobasisdaten Land NRW (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)
- Digitale Karten Geodatenportal NRW und uvo.nrw.de
- Digitales Geländemodell DGM1 (OpenGeodata.NRW)
- Ausschnitte aus dem Einleit Antrag (Bemessung Volumen RRR)
- Bestand Stromnetz Straßenbeleuchtung Westnetz

4 Bestehende Verhältnisse

4.1 Allgemeines

4.2 Örtlichkeit

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit angrenzenden Wohngebieten im Westen der Ortschaft Ruppichteroth.



Abbildung 3: Bestand Plangebiet

4.3 Nutzung

Die Fläche wird als Grünland bewirtschaftet. Östlich grenzt die Friedenstraße und im Süden der Ulmenweg an. Die beiden Straßen laufen südöstlich des Erschließungsgebiets zusammen. Im Norden befinden sich ein Gehöft, sowie wirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

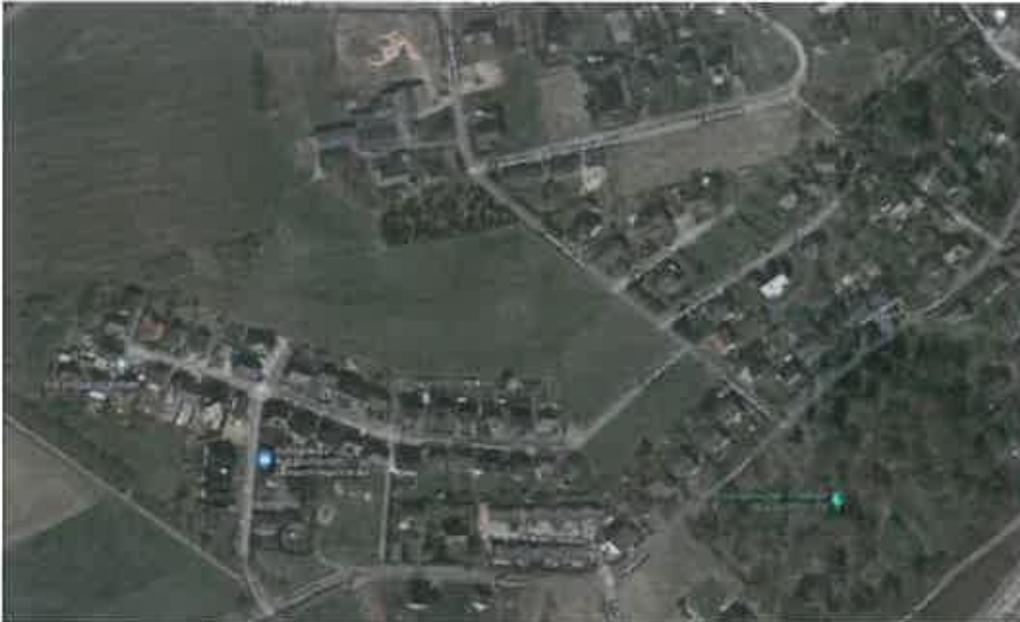


Abbildung 4: Luftbild – ohne Maßstab [Googlemaps]

4.4 Bodenverhältnisse

Es liegt kein Bodengutachten vor.

4.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage mit abfallenden Gelände von Nord nach Süd. Die Geländehöhen liegen zwischen 200,00 und 213,00 m üNN.

Es liegt keine Vermessung des Plangebietes vor.

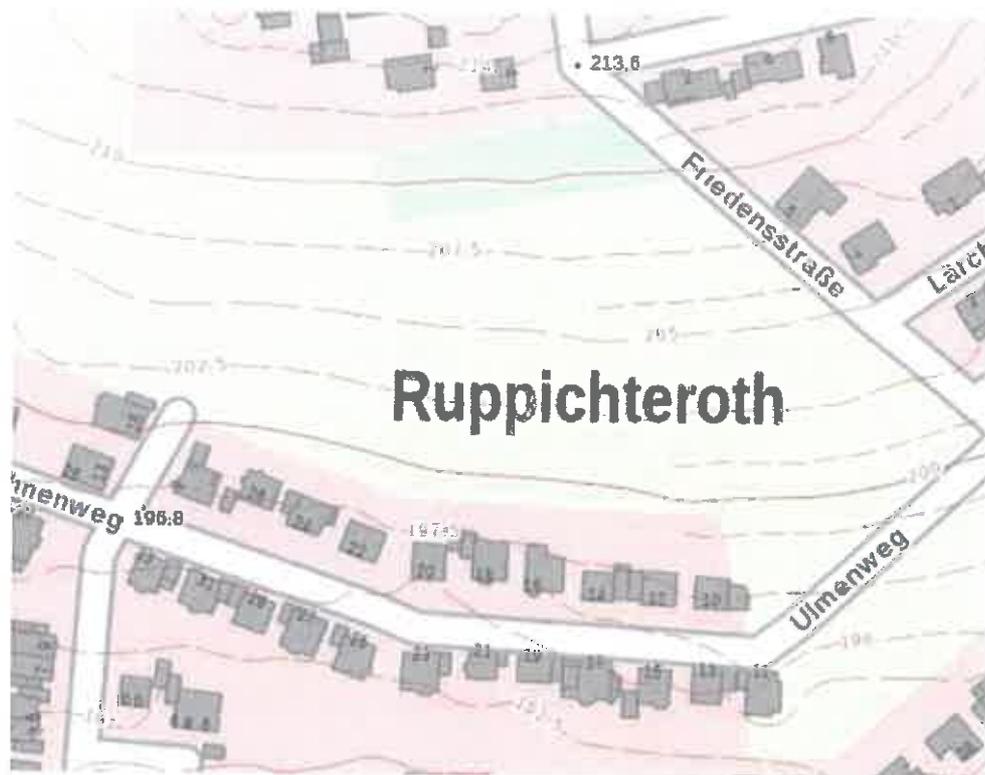


Abbildung 5: Topographische Karte – ohne Maßstab [Timonline]

4.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

4.7 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt.

4.8 Kampfmittel

Eine Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst in der aktuellen Planungsphase nicht notwendig.

4.9 Versorgung

Die folgenden Versorger wurden durch das Ingenieurbüro IBH kontaktiert, um die Lage von möglichen technischen Anlagen und Leitungen zu erfahren.

- Gemeinde – Wasser, Kanal
- Rhein-Sieg-Netz – Gas
- Westnetz GmbH – Strom
- Telekom – Telekommunikation
- Netcologne GmbH – Telekommunikation

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

- Unitymedia – Telekommunikation
- Vodafone – Telekommunikation
- Wahnbachtalsperrenverband
- Aggerverband

Es befinden sich keine Versorgungsleitungen unmittelbar im Plangebiet.

4.10 Entwässerung

Für das Plangebiet soll ein Trennsystem geplant werden. Das zu planende Kanalnetz soll an das bestehende Trennsystem im Ulmenweg angeschlossen werden.

Hierfür sind zwei Anschlusspunkte bereits vorgesehen, ein Anschlusspunkt im Eschenweg und ein weiterer über eine Wegeparzelle zwischen Planstraße C und dem Ulmenweg.

Der Kanalbestand ist nicht komplett dokumentiert worden, wodurch es zu Unklarheiten bei den Übergabestellen in Bezug auf Lage und Höhe kommt. Im Rahmen der weiteren Planung muss hier ggf. eine Befahrung des Bestandskanals erfolgen.

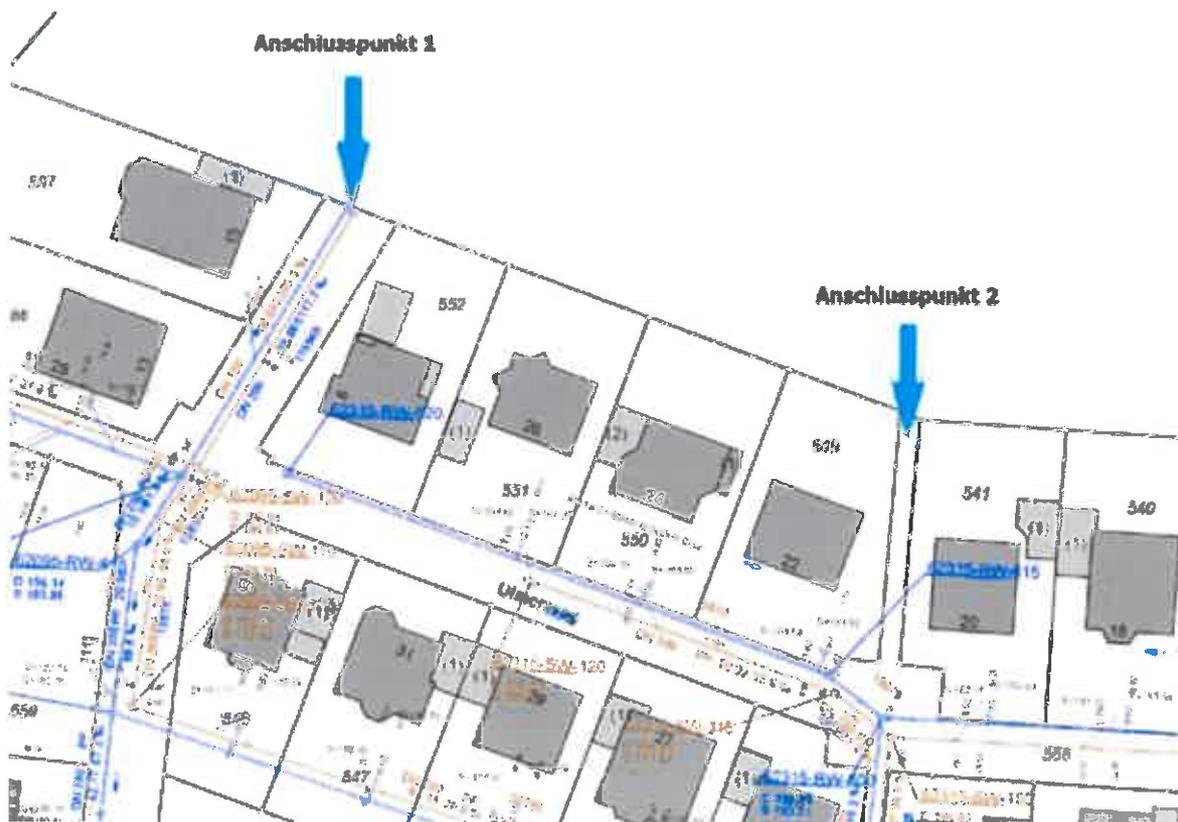


Abbildung 6: Vorgesehene Anschlusspunkte Entwässerung

5 Bebauungsplan

Der B-Plan wurde Mitte der 90er Jahre aufgestellt. Die Bebauung sieht 2 parallel verlaufende Hauptachsen (Planstraße B und C), die über die Planstraße A sowie 2 Gehwegen miteinander verbunden sind. In einem ersten Schritt wurde die Planstraße B (Ulmenweg), sowie Teile der Planstraße A (Eschenweg) bis zur Bauausführung gebracht.

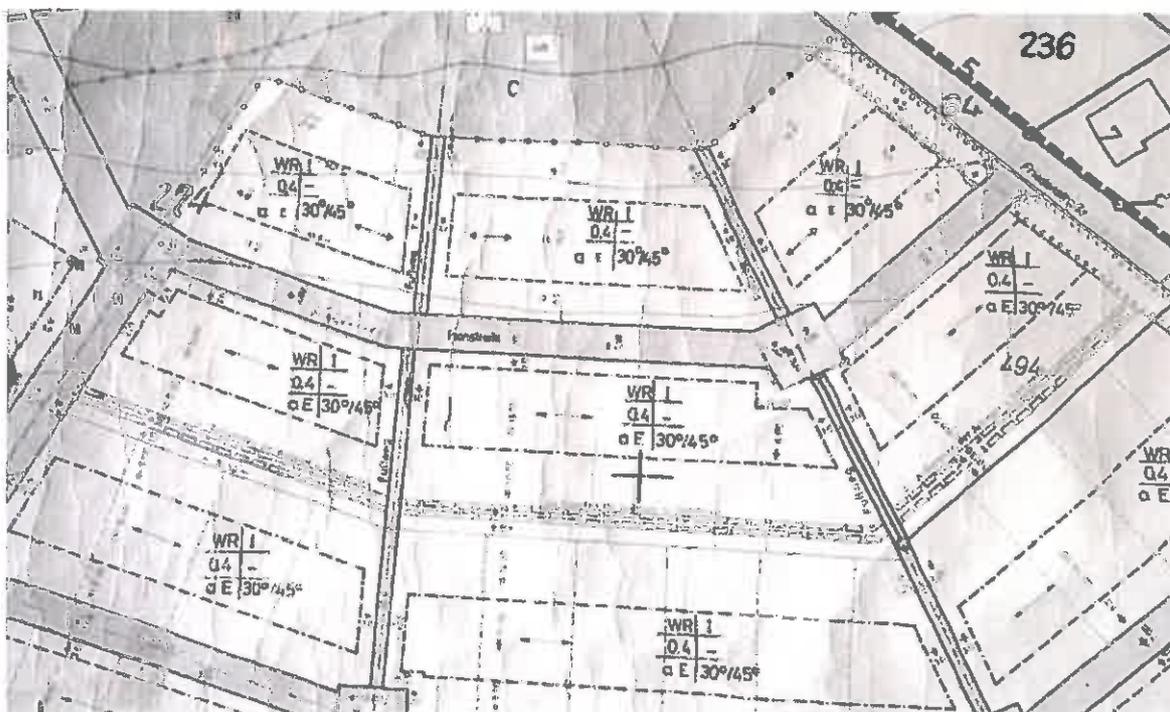


Abbildung 8: Ausschnitt aus B-Plan

Der nördliche Teil des B-Plans ist bis dato nicht umgesetzt. Für diesen Bereich fertigt die Ingenieurbüro Holzem & Hartman GmbH eine Kostenschätzung im Auftrag der Gemeinde Ruppichteroth an.

6 Gestaltung der Baumaßnahme

6.1 Allgemeines

Die technische Gestaltung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben der bereits errichteten Anlagen der Straßen Ulmenweg und Eschenweg, um dem gesamten Wohnviertel einen einheitlichen Charakter zu geben. Die Entwässerung wird an vorgegebene Anschlussstellen im Bestandskanalnetz angeschlossen.

6.2 Erdbau

Es liegt kein aktuelles Bodengutachten vor. Eine Aussage über den anstehenden Untergrund, kann daher nicht sicher getroffen werden.

Das Ingenieurbüro Holzem & Hartmann geht von einem lehmigen Boden mit geringer bis gar keiner Versickerungsfähigkeit aus.

Das gesamte Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen ohne Niedergehölz oder Baumbewuchs.

Altlasten sind nicht bekannt, es wird daher von unbelasteten Böden im Untergrund ausgegangen.

6.3 Versorgung

Im Zuge der Erschließung sind die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telekommunikation und gegebenenfalls Gas mit zu verlegen. Für die Kostenschätzung werden diese Leistungen nicht berücksichtigt.

Einzig die Versorgungsleitungen für die Straßenbeleuchtung werden in Ansatz gebracht.

6.4 Straßenbau

6.4.1 Anbindung des Erschließungsgebietes

Die Anbindung erfolgt im Süden über die bereits teilweise ausgebauten Planstraße A (Eschenweg). Eine weitere Anbindung erfolgt in der Friedensstraße gegenüber von Hausnummer 5.

6.4.2 Trassierung der Straße

Die Trassierung ist durch den B-Plan bereits festgelegt. Die Zubringerstraße im Süden ist bereits vorhanden und wird lediglich baugleich verlängert.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Der Anschluss an die Friedensstraße ist noch nicht vorhanden. Der Anschlusspunkt wird aus dem B-Plan übernommen.



Abbildung 9: Oberflächenkonzept

Die westliche Verbindungsstraße sowie die Verlängerung der Fußwege in Richtung Norden, ist für die Erschließung der Wohnbauflächen nicht erforderlich. Daher werden diese in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

6.4.3 Querschnitt der Straße

Die Planstraße A (Eschenweg) soll langfristig als Entlastungstraverse der Ortschaft Ruppichteroth dienen. Daher ist eine Parzellenbreite von 9,0m im B-Plan festgelegt. Teile des Eschenwegs sind bereits errichtet und werden jetzt in der Konzeptentwicklung baugleich weiter geführt.

Im Bereich der 9,0 breiten Parzellen ist folgender Straßenquerschnitt geplant:

- Fahrbahn in einer Breite von 7,00 m
- Einseitiger Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m

Der Ausbau ist mit einem einseitigen Quergefälle in der Fahrbahn zu dem Parkstreifen hin geplant.

Zwischen Fahrbahn und Parkstreifen ist eine 3-zeilige Entwässerungsrinne vorgesehen. Der Übergang von Parkstreifen zu Privatgrundstücken wird mit einem Tiefbord versehen. Auf der anderen Straßenseite ist als Übergangselement von Fahrbahn auf Privatgrundstücke eine 2-zeilige Rinne vorgesehen.

Hoch- und Rundborde sind aktuell für das gesamte Plangebiet nicht vorgesehen.

Planstraße C hat eine Parzellenbreite von 7,0m. Die Breitenreduzierung soll den Charakter einer Nebenstraße vermitteln. Der östliche Abschnitt zwischen der Friedensstraße und ersten Kreuzungsbereich wird in kompletter Parzellenbreite als Fahrbahn in Asphaltbauweise errichtet bei einseitigem Quergefälle. Eingefasst ist die Straße durch eine 2- und 3-zeilige Rinne, baugleich wie der bereits errichtete Ulmenweg.

Um den Verkehr weiter zu beruhigen wird zwischen dem ersten Kreuzungsbereich und dem Eschenweg ein Parkstreifen Teile der Fahrbahn ersetzen. Dementsprechend ist der Straßenquerschnitt geplant:

- Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m
- Einseitiger Pflasterstreifen in einer Breite von ca. 1,50 m

Parkstreifen und Fahrbahn werden durch eine 2-zeilige Rinne geteilt. Die gesamte Verkehrsfläche besitzt ein einseitiges Quergefälle. Der Übergang von Parkstreifen zu den Privatgrundstücken wird mit einem Tiefbord versehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der Übergang mittels einer 3-zeiligen Rinne markiert.

6.4.4 Oberbau der Straße

Die Fahrbahndecke wird bituminös, die Parkstreifen mit Pflaster befestigt.

Der Deckenaufbau erfolgt nach der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen). Aufgrund des geringen Schwerverkehrs wird eine Belastungsklasse von 0,3 (300.000 Achsübergänge) als ausreichend angesehen. In Hinblick auf die mögliche zukünftige Verkehrssteigerung wird der Eschenweg jedoch mit der Belastungsklasse 1,0 geplant.

Es ergibt sich folgender Aufbau für die Planstraße A (Eschenweg):

Dicke bei F3 Boden	60 cm
Frosteinwirkungszone I	+ 0 cm
keine besonderen Klimaeinflüsse	± 0 cm
ein zeitweiser Schichtenwasserstand höher als 1,5 m unter Planum kann nicht ausgeschlossen werden	+ 5 cm
Geländehöhe bis Damm ≤ 2,0 m	± 0 cm
Entwässerung der Fahrbahn und Randbereiche über Rinnen bzw. Abläufe und Rohrleitungen	- 5 cm

Es ergibt sich somit eine Dicke des frostsicheren Oberbaues von:

$$60 + 5 - 5 = 60 \text{ cm.}$$

Folgender Aufbau ist für die Asphaltbauweise vorgesehen (RStO – Tafel 1 – Zeile 1):

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 14 cm Asphalttragschicht
- 42 cm Frostschuttschicht
- 60 cm Gesamtaufbau

Es ergibt sich folgender Aufbau für die Planstraße C:

Dicke bei F3 Boden	50 cm
Frosteinwirkungszone I	+ 0 cm
keine besonderen Klimaeinflüsse	± 0 cm
ein zeitweiser Schichtenwasserstand höher als 1,5 m unter Planum kann nicht ausgeschlossen werden	+ 5 cm
Geländehöhe bis Damm ≤ 2,0 m	± 0 cm
Entwässerung der Fahrbahn und Randbereiche über Rinnen bzw. Abläufe und Rohrleitungen	- 5 cm

Es ergibt sich somit eine Dicke des frostsicheren Oberbaues von:

$$50 + 5 - 5 = 50 \text{ cm.}$$

Der Deckenaufbau erfolgt nach der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen).

Folgender Aufbau ist für die Asphaltbauweise vorgesehen (*RStO – Tafel 1 – Zeile 1*):

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 10 cm Asphalttragschicht
- 36 cm Frostschuttschicht
- 50 cm Gesamtaufbau

Die Errichtung einer Baustraße ist in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

6.4.5 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung ist ein Konzept entwickelt und in die Kostenschätzung eingearbeitet. Generell wird eine einseitig der Straßen verlaufende Beleuchtungsanlage vorgesehen.

Bei der Errichtung der Straßenlaternen wird von einem Ausleuchtungskegel von 40 m Durchmesser ausgegangen und dementsprechend die Abstände der Laternenmasten festgelegt.

6.4.6 Markierung und Beschilderung

Markierungen und Beschilderungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

6.5 Entwässerung

6.5.1 Allgemeines

Das Plangebiet soll ein Trennsystem für die Entwässerung erhalten. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist im Bereich des Ulmenwegs an zwei Stellen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Privatgrundstücken darf direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, ohne Rückhaltung oder Versickerung auf den einzelnen Grundstücken.

Weiter soll im gesamten Plangebiet auf Hebeanlagen verzichtet werden. Wegen der Hanglage erhält daher jede Häuserreihe eine eigene Kanaltrasse. Das bedeutet, dass eine Kanaltrasse über zukünftige Privatgrundstücke geführt werden muss. Die nötige Trassenführung ist im B-Plan bereits berücksichtigt worden.



Abbildung 10: Entwässerungskonzept

6.5.2 Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung im Erschließungsgebiet soll im freien Gefälle erfolgen. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt in der Straße Ulmenweg. Hier ist bereits ein Trennsystem vorhanden und für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ein Anschlussstutzen DN 200 am Schacht 62315-SW-100 vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird ungedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Schmutzwasserhebeanlagen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

6.5.3 Niederschlagswasserentwässerung

6.5.3.1 Allgemeines

Die anfallenden Niederschlagswässer aus sämtlichen Flächen innerhalb des B-Plan Gebietes werden über Regenwasserkanäle gesammelt und dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten B-Plan-Gebiet inklusive den bereits errichteten Abschnitten muss eine Einleitmengenbegrenzung von 5 l/s einhalten. Für das bestehende Gebiet im Bereich des Ulmenwegs wurde dafür eigens ein Stauraumkanal DN 1200 vor dem Drosselbauwerk errichtet und als zusätzlicher Regenrückhalteraum

Rigolenkörbe ohne Versickerungsfunktion (mit PE-Folie ummantelt) im Regenwasserkanalnetz eingesetzt.

Das benötigte Rückhaltevolumen der einzelnen Kanaltrassen ist durch das Ingenieurbüro Donner und Marenbach für das gesamte B-Plan Gebiet ermittelt worden.

Das Ingenieurbüro Holzem & Hartmann übernimmt diese Volumenberechnung für das Entwässerungskonzept und die Kostenschätzung.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird mittels Straßenabläufen, Anschlussleitungen und Kanälen gesammelt und abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle.

Die hydraulische Auslastung des bestehenden Kanalnetzes ist nicht bekannt. Die Mindestdimensionierung von Abwasserleitungen wurde abweichend den Empfehlungen für Mindestnennweiten nach der DWA-A 118 (DN 250 für Schmutzwasser und DN 300 für Regenwasser), analog zum bestehenden Gebiet geringer angesetzt. So sind im Bestand für Regenwasserleitungen Rohre ab DN 200 und für Schmutzwasser Rohre ab DN 150 verbaut worden. Dementsprechend hoch wird die Auslastung des Kanalnetzes ausfallen. Inwieweit das Bestandsnetz die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann, ist derzeit noch unklar und muss in den folgenden Planungsphasen genauer untersucht werden.

Ein geologisches Gutachten liegt dem Ingenieurbüro nicht vor. Nach Aussage der Gemeinde Ruppichteroth ist der Untergrund nicht versickerungsfähig. Es werden daher keine Versickerungsanlagen, weder für öffentliche noch für private Flächen geplant.

6.5.3.2 Ortsnahe Einleitung

Das Regenwasser soll ortsnah in ein natürliches Fließgewässer einleiten. Der Einleitungsantrag wurde nach Aussage der Gemeindewerke bereits für das gesamte B-Plangebiet im Zuge der Baumaßnahmen Ulmenweg eingereicht und genehmigt. Demnach ist für das gesamte B-Plan Gebiet eine Einleitmengenbegrenzung von 5 l/s vorgegeben.

6.5.3.3 Regenwasserrückhaltung

Die erforderliche Drosselung der Einleitungsmenge sowie die entsprechende Rückhaltung werden im Plangebiet errichtet.

Die Rückhaltung erfolgt wegen der günstigeren Bauweise über Rigolenkörbe mit einer PE-Folien-Ummantelung. Dieses System ist bereits im Bereich des Ulmenwegs zur Anwendung gekommen. Insgesamt ist im ersten Bauabschnitt ein Rückhaltevolumen von 314,26 m³ mittels Rigolenkörben geschaffen worden.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Für den zweiten Bauabschnitt werden nach den Berechnungen des Ingenieurbüros Donner und Marenbach insgesamt 266,0 m³ Rückhaltevolumen benötigt. Das Volumen wird in zwei Trassen aufgeteilt. Die erste Trasse befindet sich zwischen Planstraße C und dem Ulmenweg. Hier werden rund 150 m³ Volumen in drei Regenrückhalteräumen geschaffen. Die zweite Trasse befindet sich unter Planstraße C und fast dort über drei Regenrückhalteräumen insgesamt ein Volumen von rd. 117 m³.

Die Umsetzung des Rückhaltevolumens erfolgt für die Kostenschätzung in zweireihig angeordneten Körben. Der einzelne Korb hat die Abmessungen: Länge/Breite/Höhe 1200/600/600mm.

Insgesamt werden 6 neue Regenrückhalteräume (RRR) mit unterschiedlichen Gesamtlängen, angepasst an die Einzelkorblänge, geplant.

6.5.4 Trassierung

Die Trassierung der Kanäle ist durch die Wegeparzellen vorgegeben. Es liegt keine Vermessung des Plangebietes vor. Die Tiefe der Kanäle ist dementsprechend grob für die Kostenschätzung angenommen worden, mit Blick auf möglichst geringen Grabentiefen.

6.5.5 Rohr-/Schachtmaterial und Nennweiten

Das Rohrmaterial für die Hauptkanäle, die Hausanschlussleitungen und die Normal-schächte sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant.

Die Materialwahl richtet sich nach dem Bestand im Ulmenweg. Hier wurde für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle als Material PP verwendet.

6.5.6 Oberflächen

Die Fahrbahn wird in Asphaltbauweise errichtet, siehe hierzu auch Kapitel 6.4.4. Die Parkstreifen werden in einer Pflasterbauweise, entsprechend der Belastungsklasse der Fahrbahn errichtet. Die beiden aufgeweiteten Kreuzungsbereiche werden ebenfalls in Pflasterbauweise errichtet.

Für die drei Meter breite Kanaltrasse zwischen Ulmenweg und Planstraße C ist ein Schotterrasen als Oberflächenbelag in die Kostenschätzung eingeplant.

7 Hydraulische Nachweise

In der aktuellen Planungsphase ist kein hydraulischer Nachweis gefordert.

Die Bemessung der Regenrückhaltung wurde durch das Ingenieurbüro Donner und Marenbach geführt und von dem Ingenieurbüro Holzem & Hartmann für die Kostenschätzung übernommen.

8 Kostenschätzung

Die Baukosten sind auf Grund des Lageplans und der Vorgaben des Bestands ermittelt worden. Es liegt weder ein Bodengutachten noch eine Vermessung des Plangebietes dem Ingenieurbüro Holzem & Hartmann vor, weiter ist die Anbindung der Entwässerung an den öffentlichen Kanal unklar. Für fehlende Informationen sind Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten getroffen worden. Dennoch kann es zu Abweichungen bei den Baukosten kommen.

Für das Plangebiet sind folgende Kosten ermittelt worden:

- Kosten für den Straßenbau
- Kosten für die Entwässerung
- Kosten für die Beleuchtung
- Kosten für die Vermessung
- Kosten für die Ingenieurleistungen

Die Gesamtkosten für das Plangebiet belaufen sich, gemäß Anlage, auf:

brutto rd. 1.253.000,- €

Folgende Kosten sind hierin nicht enthalten:

- Baugrunduntersuchung
- Beweissicherung
- Städtebauliche Planung
- Grunderwerbskosten
- Beweissicherung
- Kosten für Infrastrukturausgleich
- Ökologischer Ausgleich

Details zu der Preisfindung können, der als Anlage beigefügten, Kostenschätzung entnommen werden.

9 Mögliche Einsparpotenziale

Für das Plangebiet ergeben sich noch Einsparpotenziale, welche jedoch teilweise Abweichungen gegenüber dem B-Plan bedeuten.

Mögliche Änderungen/Einsparungen:

- Reduzierung der Fahrbahnbreiten
- Entfall der platzartigen Bereiche in der Planstraße C bzw. im Einmündungsbereich Planstraße A und C
- Entfall des östlichen Fußweges
- Verzicht auf einen Schmutzwasserkanal unterhalb der hangseitigen Häuser

10 Zusammenfassung und Fazit

Die Gemeinde Ruppichteroth plant im Zentralort Ruppichteroth die Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Mit der Entwicklung eines Erschließungskonzepts inkl. einer Kostenschätzung wurde die unterzeichnende Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH aus Neunkirchen-Seelscheid beauftragt.

Die technische Gestaltung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben der bereits errichteten Anlagen der Straßen Ulmenweg und Eschenweg, um dem gesamten Wohnviertel einen einheitlichen Charakter zu geben. Die Entwässerung wird an vorgegebene Anschlussstellen im Bestandskanalnetz angeschlossen.

Die Baukosten sind auf Grund des Lageplans und der Vorgaben des Bestands ermittelt worden. Es liegt weder ein Bodengutachten noch eine Vermessung des Plangebietes dem Ingenieurbüro Holzem & Hartmann vor, weiter ist die Anbindung der Entwässerung an den öffentlichen Kanal unklar. Für fehlende Informationen sind Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten getroffen worden. Dennoch kann es zu Abweichungen bei den Baukosten kommen.

Die hydraulische Auslastung des bestehenden Kanalnetzes ist nicht bekannt. Die Mindestdimensionierung von Abwasserleitungen wurde abweichend den Empfehlungen für Mindestnennweiten nach der DWA-A 118 (DN 250 für Schmutzwasser und DN 300 für Regenwasser) analog zum bestehenden Gebiet geringer angesetzt. So sind im Bestand für Regenwasserleitungen Rohre ab DN 200 und für Schmutzwasser Rohre ab DN 150 verbaut worden. Dementsprechend hoch wird die Auslastung des Kanalnetzes ausfallen. In wie weit das Bestandsnetz die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann, ist noch unklar.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Aufgestellt:

Neunkirchen-Seelscheid,
im Dezember 2021



Simon Bauer



Sankt-Franziskus-Weg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel. 02247/9167-0
nk@ibholzem-hartmann.de

Kostenschätzung

Projekt: Erschließung Ruppichteroth West

Stand: 06.12.2021

Anlage 1

Kanalbau

RW-Doppelkanal DN 150 ohne Oberfläche	20 m	x	181,00 €/m	=	3.620,00 €
RW-Doppelkanal DN 200 ohne Oberfläche	30 m	x	202,00 €/m	=	6.060,00 €
RW-Kanal DN 200 ohne Oberfläche	12 m	x	397,00 €/m	=	4.764,00 €
RW-Kanal DN 300 ohne Oberfläche	75 m	x	444,00 €/m	=	33.300,00 €
RW-Hausanschluss - Straße	10 Stk.	x	1.730,00 €/Stk.	=	17.300,00 €
RW-Hausanschluss - Wiese	10 Stk.	x	200,00 €/Stk.	=	2.000,00 €
Straßenablauf	7 Stk.	x	1.190,00 €/Stk.	=	8.330,00 €
RW-Schacht DN 1000; h=2,0 m	2 Stk.	x	2.050,00 €/Stk.	=	4.100,00 €
RW-Schacht DN 1000; h=2,5 m	3 Stk.	x	2.250,00 €/Stk.	=	6.750,00 €
RW-Schacht DN 1000; h=3,0 m	1 Stk.	x	2.450,00 €/Stk.	=	2.450,00 €
Regenrückhalteraum 1	1 Stk.	x	14.500,00 €/Stk.	=	14.500,00 €
Regenrückhalteraum 2	1 Stk.	x	22.900,00 €/Stk.	=	22.900,00 €
Regenrückhalteraum 3	1 Stk.	x	15.400,00 €/Stk.	=	15.400,00 €
Regenrückhalteraum 4	1 Stk.	x	10.100,00 €/Stk.	=	10.100,00 €
Regenrückhalteraum 5	1 Stk.	x	19.500,00 €/Stk.	=	19.500,00 €
Regenrückhalteraum 6	1 Stk.	x	11.700,00 €/Stk.	=	11.700,00 €
Erdarbeiten	360 m	x	323,00 €/m	=	116.280,00 €
SW-Kanal DN 150 ohne Oberfläche	25 m	x	482,00 €/m	=	12.050,00 €
SW-Kanal DN 200 ohne Oberfläche	410 m	x	492,00 €/m	=	201.720,00 €
SW-Hausanschluss-Straße	10 Stk.	x	1.970,00 €/Stk.	=	19.700,00 €
SW-Hausanschluss-Wiese	10 Stk.	x	200,00 €/Stk.	=	2.000,00 €
SW-Schacht DN 1000; h=2,0 m	5 Stk.	x	2.050,00 €/Stk.	=	10.250,00 €
SW-Schacht DN 1000; h=2,5 m	4 Stk.	x	2.250,00 €/Stk.	=	9.000,00 €
SW-Schacht DN 1000; h=3,0 m	1 Stk.	x	2.450,00 €/Stk.	=	2.450,00 €
Zwischensumme					556.224,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			27.811,20 €
Nettosumme					584.035,20 €
Sonstiges	5 %	psch			29.201,76 €
Gesamtnettosumme					613.236,96 €
Mehrwertsteuer	19 %				116.515,02 €
Gesamtbruttosumme					729.751,98 €
				rd.	730.000,00 €

Verkehrsanlagen

Asphaltfahrbahn Bk0,3	900 m ²	x	89,00 €/m ²	=	80.100,00 €
Asphaltfahrbahn Bk1,0	220 m ²	x	103,00 €/m ²	=	22.660,00 €
Pflasterfahrbahn Bk0,3	630 m ²	x	83,00 €/m ²	=	52.290,00 €
Pflasterfahrbahn Bk1,0	220 m ²	x	91,00 €/m ²	=	20.020,00 €
Schotterrasen	500 m ²	x	55,00 €/m ²	=	27.500,00 €
Bordsteine	140 m	x	47,00 €/m	=	6.580,00 €
1-zeilige Rinne	280 m	x	49,00 €/m	=	13.720,00 €
2-zeilige Rinne	240 m	x	66,00 €/m	=	15.840,00 €
3-zeilige Rinne	270 m	x	83,00 €/m	=	22.410,00 €
Zwischensumme					261.120,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			13.056,00 €
Nettosumme					274.176,00 €
Sonstiges	5 %	psch			13.708,80 €
Gesamtnettosumme					287.884,80 €
Mehrwertsteuer	19 %				54.698,11 €
Gesamtbruttosumme					342.582,91 €
				rd.	343.000,00 €

Beleuchtung

Kabel in WGD/MuBo	349 m	x	26,00 €/m	=	9.074,00 €
Leuchte	9 Stk.	x	850,00 €/Stk.	=	7.650,00 €
Zwischensumme					16.724,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			836,20 €
Nettosumme					17.560,20 €
Sonstiges	5 %	psch			878,01 €
Gesamtnettosumme					18.438,21 €
Mehrwertsteuer	19 %				3.503,26 €
Gesamtbruttosumme					21.941,47 €
				rd.	22.000,00 €

In der Kostenschätzung sind folgende Punkte **nicht** berücksichtigt:

- Versorgungsleitungen (außer Straßenbeleuchtung)
- Bodenbelastungen
- Grunderwerb

Erschließung Ruppichteroth westlich Friedensstraße

Ermittlung der Herstellungskosten



Stand 06.12.2021

Anlage 2

Baukosten

Kanalbau	730.000,00 €
Straßenbau	343.000,00 €
Beleuchtung	22.000,00 €

Summe Baukosten 1.095.000,00 €

Planungskosten

Vermessung	8.000,00 €	
Ingenieurleistungen	150.000,00 €	
Baugrunduntersuchung		Angabe AG
Beweissicherung (soweit erforderlich)		Angabe AG
Städtebauliche Planung		Angabe AG

Summe Planungskosten 158.000,00 €

Sonstige Kosten

Grunderwerbskosten		Angabe AG
Beweissicherung		Angabe AG
Kosten für Infrastrukturausgleich		Angabe AG
Ökologischer Ausgleich		Angabe AG

Summe sonstige Kosten - €

Gesamtherstellungskosten (brutto): 1.253.000,00 €

Erschließung

Sankt-Vinzenz-Straße Schönenberg

– Erläuterungsbericht –

Stand 09.12.2021



Gemeinde Ruppichteroth

Auftraggeber:
Gemeinde Ruppichteroth
Rathausstraße 18
53809 Ruppichteroth

Verfasser:



Sankt-Franziskus-Weg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid
Telefon 02247/91670
nk@ibholzem-hartmann.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	4
1 Allgemeines und Veranlassung	5
2 Lage der Baumaßnahme	5
3 Grundlagen	7
4 Bestehende Verhältnisse	8
4.1 Allgemeines	8
4.2 Örtlichkeit	8
4.3 Nutzung	9
4.4 Bodenverhältnisse	9
4.5 Topographie	9
4.6 Altlasten	10
4.7 Bodendenkmäler	10
4.8 Kampfmittel	10
4.9 Versorgung	11
4.10 Entwässerung	12
4.11 Verkehrstechnische Erschließung	13
4.12 Straßenbau	14
5 Bebauungsplan	15
6 Gestaltung der Baumaßnahme	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Erdbau	16
6.3 Versorgung	16
6.4 Straßenbau	16
6.4.1 Anbindung des Erschließungsgebietes	16
6.4.2 Trassierung der Straße	16
6.4.3 Querschnitt der Straße	17
6.4.4 Oberbau der Straße	18
6.4.5 Straßenbeleuchtung	19
6.4.6 Markierung und Beschilderung	19

6.5	Entwässerung	19
6.5.1	Allgemeines	19
6.5.2	Variante 1 „Am Lindenstock“	20
6.5.3	Variante 2 „St.-Vinzenz-Straße“	21
6.5.4	Trassierung	22
6.5.5	Rohr-/Schachtmaterial und Nennweiten	22
6.5.6	Oberflächen	22
7	Hydraulische Nachweise	23
8	Kostenschätzung	23
9	Zusammenfassung und Fazit	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online]	6
Abbildung 2: Übersichtskarte Erschließungsgebiet – ohne Maßstab [TIM-Online].....	6
Abbildung 3: Bestand Plangebiet	8
Abbildung 4: Luftbild – ohne Maßstab [Googlemaps]	9
Abbildung 5: Topographische Karte – ohne Maßstab [Timonline]	10
Abbildung 6: Mögliche Anschlusspunkte Entwässerung	12
Abbildung 7: Übersichtskarte – ohne Maßstab [Timonline].....	13
Abbildung 8: Bestand Klosterstraße Blickrichtung Süden.....	14
Abbildung 9: Ausschnitt aus B-Plan 2.01	15
Abbildung 10: Oberflächenkonzept	17
Abbildung 11: Entwässerungskonzept Variante 1	20
Abbildung 12: Entwässerungskonzept Variante 2.....	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Kostenschätzung Variante 1
Anlage 2:	Kostenschätzung Variante 2
Anlage 3:	Kostenzusammenstellung Variante 3
Anlage 4:	Kostenzusammenstellung Variante 4

1 Allgemeines und Veranlassung

Die Gemeinde Ruppichteroth plant in der Ortschaft Schönenberg die Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Mit der Entwicklung eines Erschließungskonzepts inkl. einer Kostenschätzung wurde die unterzeichnende Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH aus Neunkirchen-Seelscheid beauftragt.

2 Lage der Baumaßnahme

Das Plangebiet befindet sich in Nordrhein–Westfalen, Rhein–Sieg–Kreis, Gemeinde Ruppichteroth, rund 4 km westlich vom Hauptort Ruppichteroth in der Ortschaft Schönenberg.

Die Gemeinde befindet sich rund 30 km östlich von Bonn und rund 20 km von der Landesgrenze Rheinland-Pfalz entfernt. Der Hauptort liegt im östlichen Teil der Gemeinde und wird von der Bundesstraße B478 durchquert.

Das Plangebiet selbst befindet in einer Hanglage direkt am Ortsrand von Schönenberg auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eingerahmt wird das Gebiet im Osten von bewaldeten Flächen und ansonsten von bereits bestehender Wohnbebauung.



Abbildung 1: Übersichtskarte – ohne Maßstab [TIM-Online]

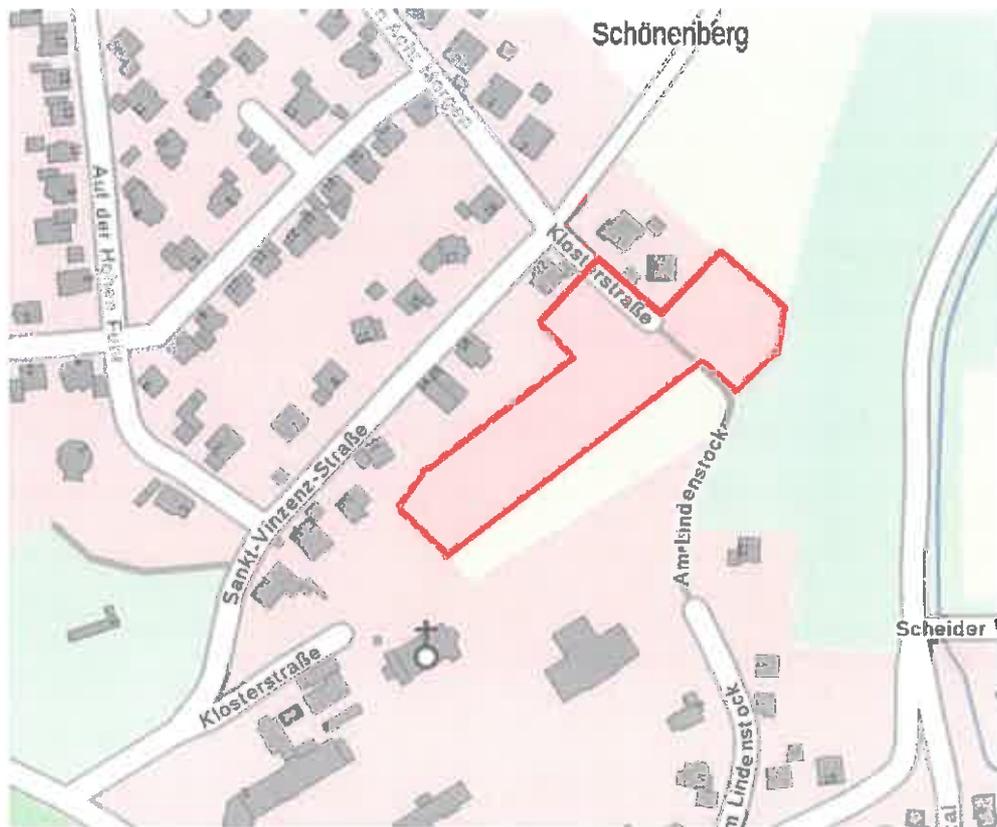


Abbildung 2: Übersichtskarte Erschließungsgebiet – ohne Maßstab [TIM-Online]

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Die Entwässerung des Plangebietes wird über das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde erfolgen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Büchel.

3 Grundlagen

Grundlage für die Planung sind die folgenden Unterlagen:

- Ausschnitt aus dem B-Plan 2.01 Schönenberg Nord
- Kanalbestand von den Gemeindewerken Ruppichteroth
- Geobasisdaten Land NRW (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)
- Digitale Karten Geodatenportal NRW und uvo.nrw.de
- Digitales Geländemodell DGM1 (OpenGeodata.NRW)
- Bestand Stromnetz Straßenbeleuchtung Westnetz

4 Bestehende Verhältnisse

4.1 Allgemeines

4.2 Örtlichkeit

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streuobstwiesen mit angrenzenden Wohngebieten im Osten der Ortschaft Schönenberg.



Abbildung 3: Bestand Plangebiet

4.3 Nutzung

Die Fläche wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Weiter sind einzelne Obstbäume vorhanden.

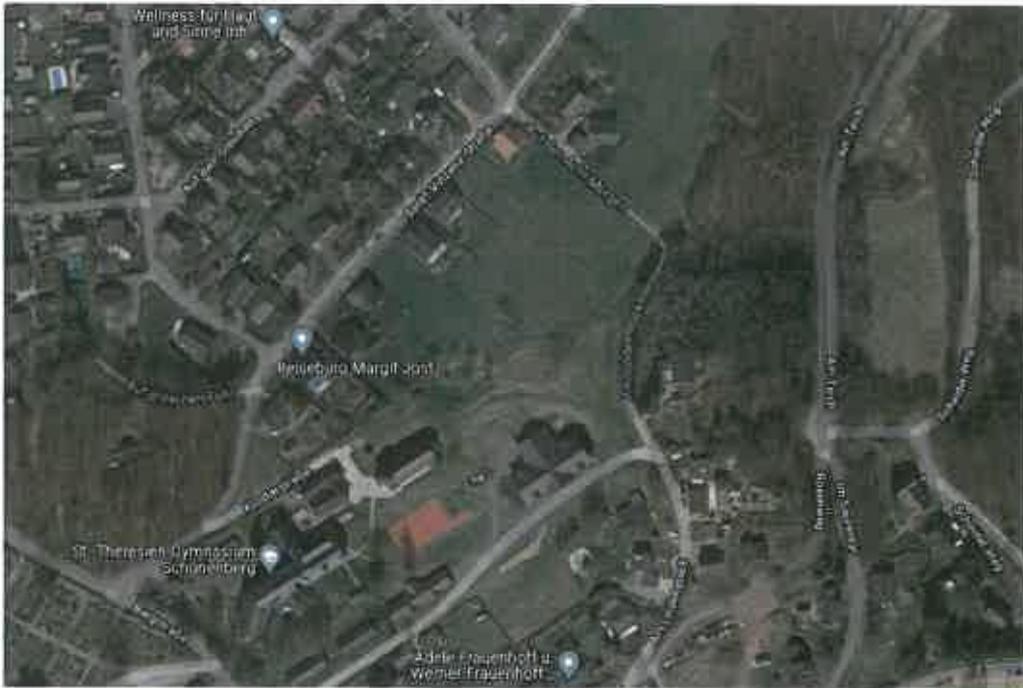


Abbildung 4: Luftbild – ohne Maßstab [Googlemaps]

4.4 Bodenverhältnisse

Es liegt kein Bodengutachten vor.

4.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage mit abfallendem Gelände von Nord-West nach Süd-Ost. Die Geländehöhen liegen zwischen 177,5 und 188,00 m üNN.

Es liegt keine Vermessung des Plangebietes vor.



Abbildung 5: Topographische Karte – ohne Maßstab [Timonline]

4.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

4.7 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt.

4.8 Kampfmittel

Eine Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst in der aktuellen Planungsphase nicht notwendig.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

4.9 Versorgung

Die folgenden Versorger wurden durch das Ingenieurbüro IBH kontaktiert, um die Lage von möglichen technischen Anlagen und Leitungen zu erfahren.

- Gemeinde – Wasser, Kanal
- Rhein-Sieg-Netz – Gas
- Westnetz GmbH – Strom
- Telekom – Telekommunikation
- Netcologne GmbH – Telekommunikation
- Unitymedia – Telekommunikation
- Vodafone – Telekommunikation
- Wahnbachtalsperrenverband
- Aggerverband

Es befinden sich keine Versorgungsleitungen unmittelbar im Plangebiet.

4.10 Entwässerung

Für das Plangebiet soll ein Mischsystem geplant werden. Das zu planende Entwässerungssystem kann an zwei verschiedenen Punkten an das öffentliche Kanalnetz angebunden werden. Für beide Anschlussmöglichkeiten wird ein Erschließungskonzept mit Kostenschätzung erstellt.

In der ersten Variante wird der Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße am Lindenstock in Höhe von Hausnummer 10 untersucht.

Die zweite Variante untersucht die Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der St.-Vinzenz-Straße auf Höhe des St. Theresien-Gymnasiums. Sollte die Wahl auf diese Variante fallen, muss eine Vermessung des Geländes im Bereich der geplanten Kanaltrasse erfolgen, u.U. ist hier in Teilbereichen eine Geländemodellierung erforderlich, um eine ausreichende Überdeckung des Kanals zu erzielen.

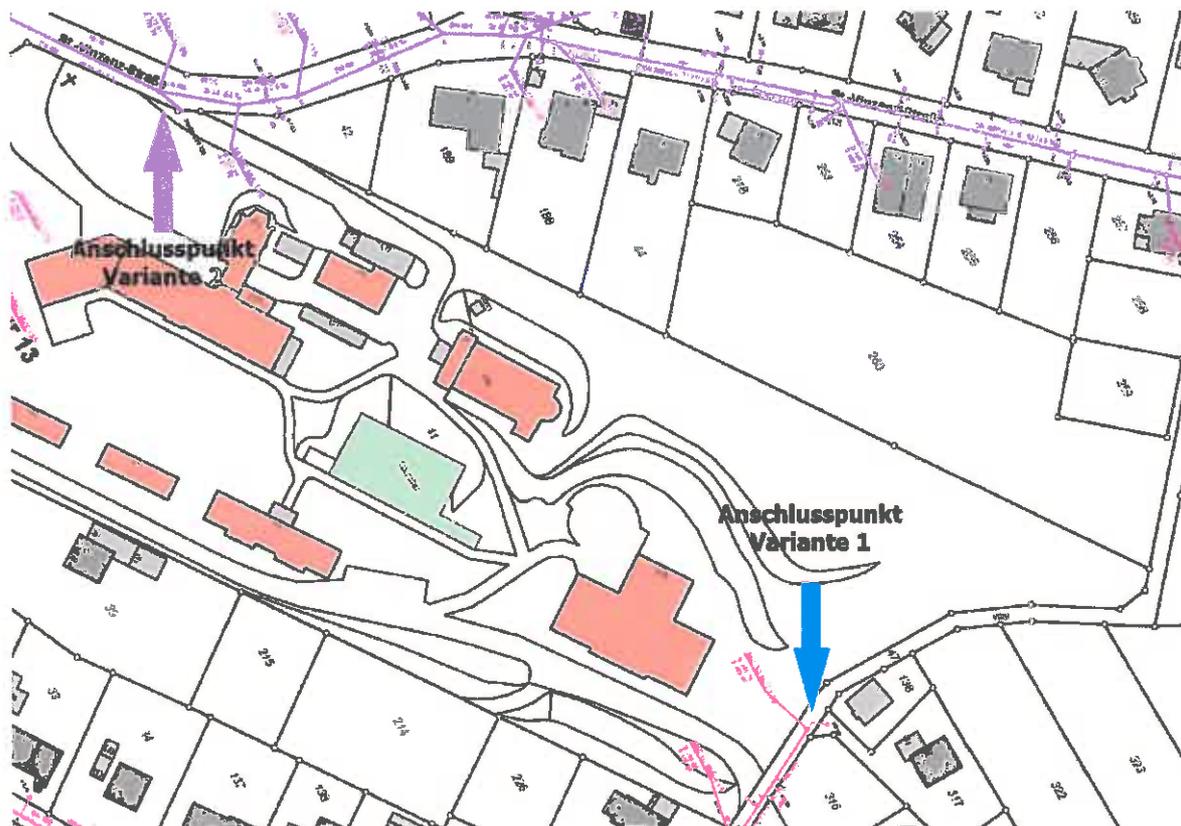


Abbildung 6: Mögliche Anschlusspunkte Entwässerung

4.11 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll gemäß B-Plan über die Klosterstraße erschlossen werden.

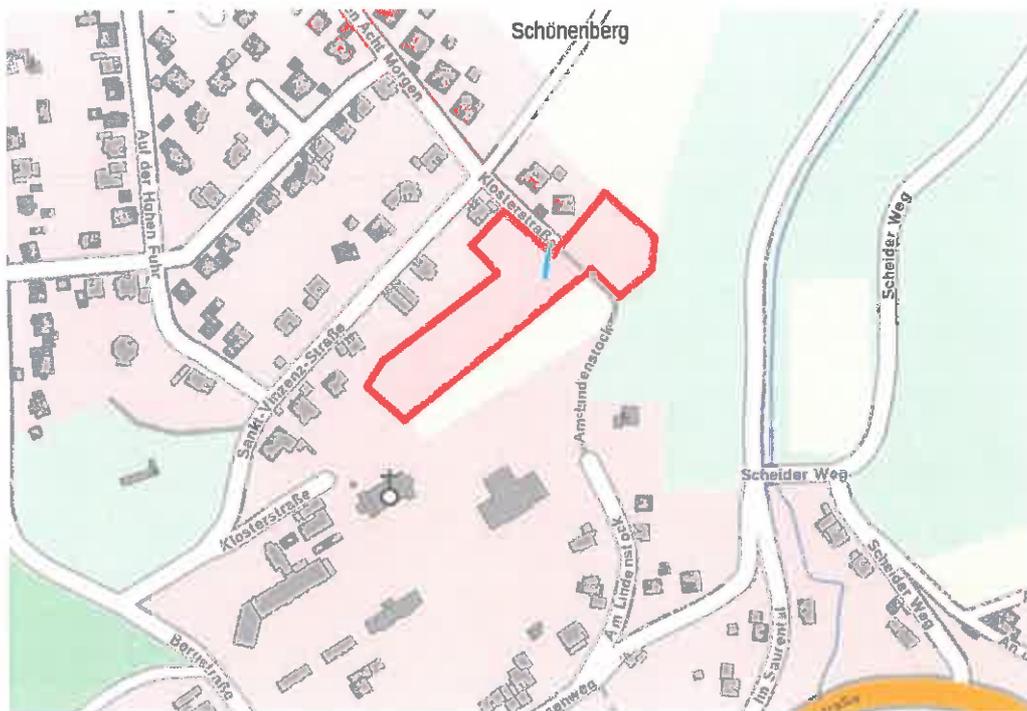


Abbildung 7: Übersichtskarte – ohne Maßstab [Timonline]

4.12 Straßenbau

Die Anbindung erfolgt über die Klosterstraße. Im Bestand besteht der Straßenoberbau aus einer Schotterdecke. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird der Oberbau bis zum Kreuzungspunkt St.-Vinzenz-Straße in Asphaltbauweise Bk 0,3 errichtet.



Abbildung 8: Bestand Klosterstraße Blickrichtung Süden

5 Bebauungsplan

Der B-Plan wurde Mitte der 90er Jahre aufgestellt. Die Bebauung sieht eine Planstraße vor, die in einem Wendehammer als Sackgasse endet.

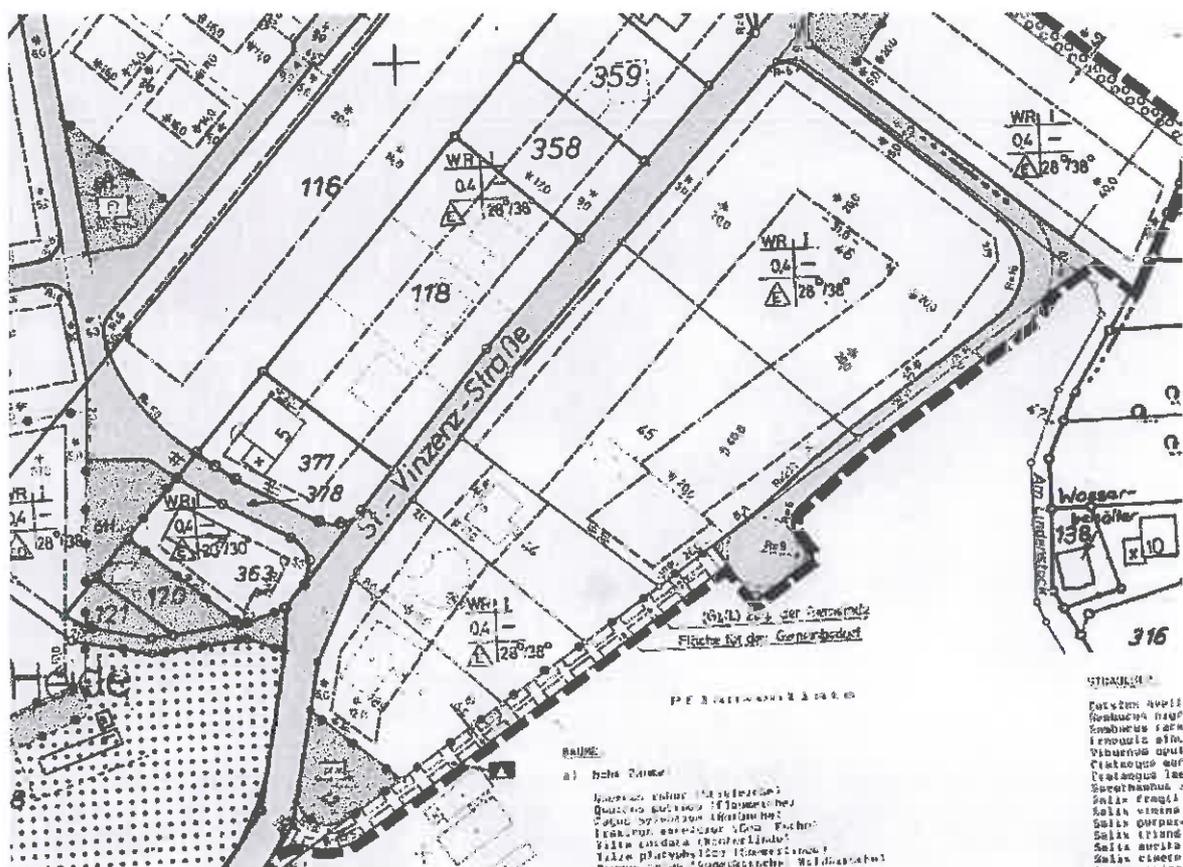


Abbildung 9: Ausschnitt aus B-Plan 2.01

Für die Errichtung der kanal- und verkehrstechnischen Erschließung fertigt die Ingenieurbüro Holzem & Hartman GmbH eine Kostenschätzung im Auftrag der Gemeinde Ruppichteroth an.

6 Gestaltung der Baumaßnahme

6.1 Allgemeines

Die technische Gestaltung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben der bereits errichteten Anlagen im Kreuzungsbereich St.-Vinzenz-Straße und „Auf den Acht Morgen“, um dem gesamten Wohnviertel einen einheitlichen Charakter zu geben. Für die Entwässerung werden zwei Varianten ausgearbeitet und an die entsprechenden Anschlussstellen im Bestandskanalnetz angeschlossen.

6.2 Erdbau

Es liegt kein aktuelles Bodengutachten vor. Eine Aussage über den anstehenden Untergrund, kann daher nicht sicher getroffen werden.

Das Ingenieurbüro Holzem & Hartmann geht von einem lehmigen Boden mit geringer bis gar keiner Versickerungsfähigkeit aus.

Das gesamte Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen mit vereinzeltem Niedergehölz und Obstbäumen.

Altlasten sind nicht bekannt, es wird daher von unbelasteten Böden im Untergrund ausgegangen.

6.3 Versorgung

Im Zuge der Erschließung sind die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telekommunikation und gegebenenfalls Gas mit zu verlegen. Für die Kostenschätzung werden diese Leistungen nicht berücksichtigt.

Einzig die Versorgungsleitungen für die Straßenbeleuchtung werden in Ansatz gebracht.

6.4 Straßenbau

6.4.1 Anbindung des Erschließungsgebietes

Die Anbindung erfolgt im Norden über die Klosterstraße, die bis dato einen ungebundenen Oberbau aufweist.

6.4.2 Trassierung der Straße

Die Trassierung ist durch den B-Plan bereits festgelegt. Die Klosterstraße wird verlängert und endet in einem Wendepunkt.

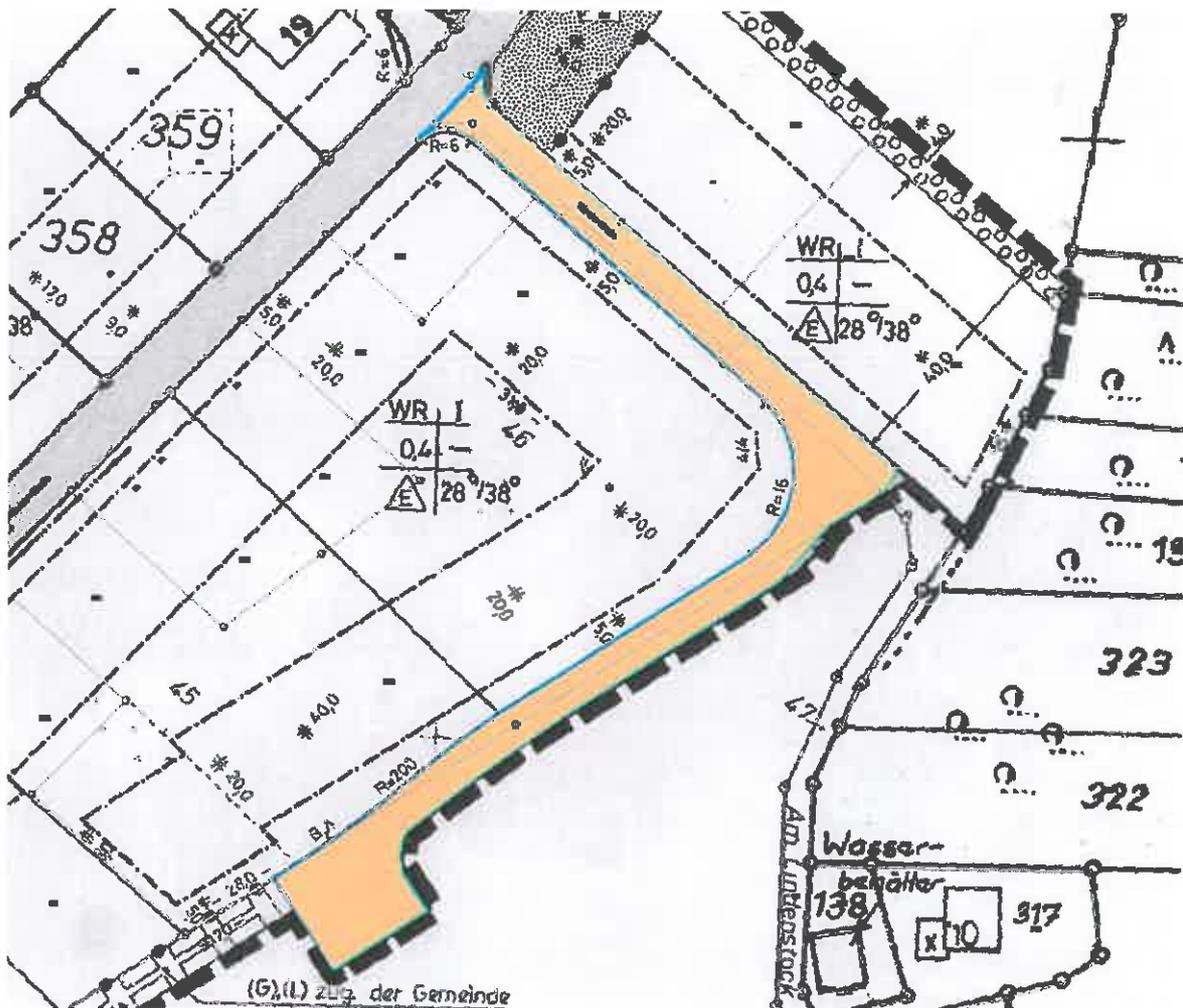


Abbildung 10: Oberflächenkonzept

6.4.3 Querschnitt der Straße

Die Planstraße wird als Sackgasse gebaut und entsprechend nur von den Anwohnern genutzt. Es entsteht eine Wohnstraße mit geringem Verkehr, wodurch eine Belastungsklasse von Bk 0,3 für den Straßenaufbau ausreichend ist.

Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,0 m. Es ist nicht vorgesehen einen Parkstreifen oder Fußweg zu errichten. Die ausschließliche Nutzung der Straße durch die Anwohner verleiht dem Verkehrsraum den Charakter einer Mischverkehrsfläche.

Der Ausbau ist mit einem einseitigen Quergefälle in der geplant.

Das Oberflächenwasser wird über eine 3-zeilige Rinne aufgefangen und über Straßeneinläufe dem Kanal zugeführt. Auf der anderen Straßenseite ist als Übergangselement von Fahrbahn auf Privatgrundstücke eine 2-zeilige Rinne vorgesehen.

Hoch- und Rundborde sind aktuell für das gesamte Plangebiet nicht vorgesehen.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Die komplette Planstraße wird in Asphaltbauweise errichtet. Verkehrsberuhigende Elemente oder ein Wechsel des Oberflächenmaterials auf Pflaster sind nicht geplant.

6.4.4 Oberbau der Straße

Der Deckenaufbau erfolgt nach der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen). Aufgrund des geringen Schwerverkehrs wird eine Belastungsklasse von 0,3 (300.000 Achsübergänge) als ausreichend angesehen.

Es ergibt sich folgender Aufbau für die Planstraße:

Dicke bei F3 Boden	50 cm
Frosteinwirkungszone I	+ 0 cm
keine besonderen Klimaeinflüsse	± 0 cm
ein zeitweiser Schichtenwasserstand höher als 1,5 m unter Planum kann nicht ausgeschlossen werden	+ 5 cm
Geländehöhe bis Damm ≤ 2,0 m	± 0 cm
Entwässerung der Fahrbahn und Randbereiche über Rinnen bzw. Abläufe und Rohrleitungen	- 5 cm

Es ergibt sich somit eine Dicke des frostsicheren Oberbaues von:

$$50 + 5 - 5 = 50 \text{ cm.}$$

Der Deckenaufbau erfolgt nach der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen).

Folgender Aufbau ist für die Asphaltbauweise vorgesehen (*RStO – Tafel 1 – Zeile 1*):

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 10 cm Asphalttragschicht
- 36 cm Frostschutzschicht
- 50 cm Gesamtaufbau

Die Errichtung einer Baustraße ist in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

6.4.5 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung ist ein Konzept entwickelt und in die Kostenschätzung eingearbeitet. Generell wird eine einseitig der Straßen verlaufende Beleuchtungsanlage vorgesehen.

Bei der Errichtung der Straßenlaternen wird von einem Ausleuchtungskegel von 40 m Durchmesser ausgegangen und dementsprechend die Abstände der Laternenmasten festgelegt.

6.4.6 Markierung und Beschilderung

Markierungen und Beschilderungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

6.5 Entwässerung

6.5.1 Allgemeines

Das Plangebiet soll ein Mischsystem für die Entwässerung erhalten. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist an zwei Stellen möglich. Es werden daher zwei Varianten entwickelt, die zur Abstimmung vorgelegt werden. Die Varianten werden keinen Einfluss auf die Planstraße haben, wodurch hier die Planung beider Varianten identisch ist.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird mittels Straßenabläufen, Anschlussleitungen und Kanälen gesammelt und abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle.

Eine Einleitmengenbegrenzung ist für das Gebiet nicht bekannt. Es erfolgt die Annahme einer ungedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal. Sonderbauwerke wie Hebeanlagen, Drosselschächte oder Stauraumkanäle sind nicht eingeplant.

Für beide Varianten wird durchgängig ein Mischwasserkanal DN 300 für die Ermittlung der Kosten angesetzt.

6.5.2 Variante 1 „Am Lindenstock“

Die Variante 1 sieht vor, die Entwässerung des Plangebietes über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Am Lindenstock“ durchzuführen. Der Anschluss erfolgt an Schacht 66030-MW-120 auf Höhe von Hausnummer 10. Die Kanaltrasse führt von hier über eine unbefestigte Wegeparzelle den Berg hinauf bis zum eigentlichen Plangebiet. Allein für die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Kanal wird eine Trasse von insgesamt rund 105 Metern benötigt.

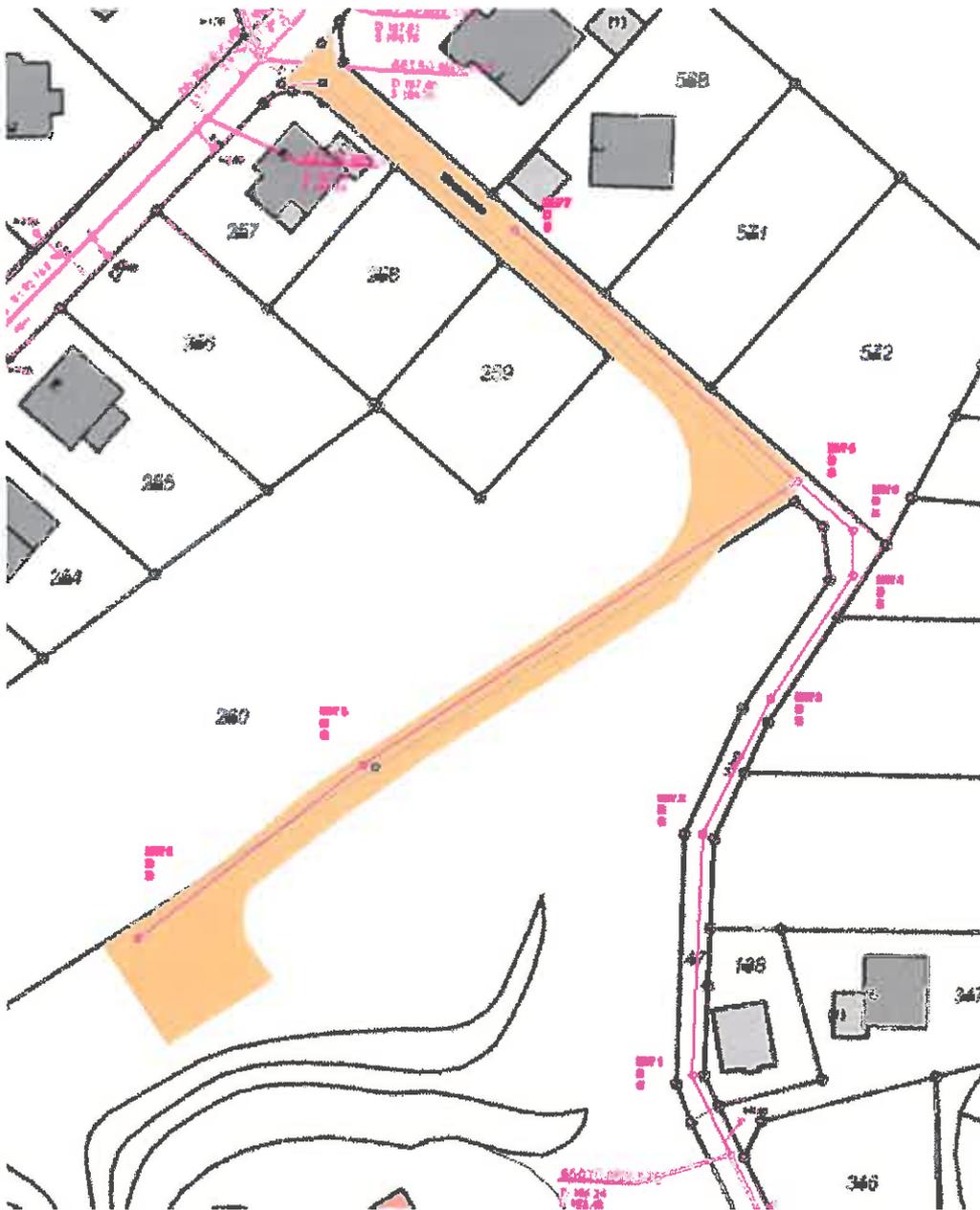


Abbildung 11: Entwässerungskonzept Variante 1

6.5.3 Variante 2 „St.-Vinzenz-Straße“

Die Entwässerung des Plangebietes bei Variante 2 erfolgt über den Mischwasserkanal in der St.-Vinzenz-Straße im Bereich des St.-Theresien-Gymnasiums. Dabei muss die Kanaltrasse auf den Privatflächen zwischen den Gymnasiumsgebäuden und der Nachbarbebauung geführt werden. Hier wechselt der Oberbau zwischen Schotter, Pflaster und un bebaut. Um das Plangebiet mit dem öffentlichen Kanalsystem zu verbinden ist eine Trasse von rund 158 Metern nötig.



Abbildung 12: Entwässerungskonzept Variante 2

6.5.4 Trassierung

Die Trassierung der Kanäle ist durch die Wegeparzellen und der bestehenden Bebauung vorgegeben. Es liegt keine Vermessung des Plangebietes vor. Die Tiefe der Kanäle ist dementsprechend grob für die Kostenschätzung angenommen worden, mit Blick auf möglichst geringen Grabentiefen.

6.5.5 Rohr-/Schachtmaterial und Nennweiten

Das Rohrmaterial für die Hauptkanäle, die Hausanschlussleitungen und die Normal-schächte sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant.

Die Materialwahl richtet sich nach dem Bestand in der St.-Vinzenz-Straße. Hier wurde für den Mischwasserkanal als Material PVC verwendet.

6.5.6 Oberflächen

Die Fahrbahn der Planstraße wird in Asphaltbauweise errichtet, siehe hierzu auch Kapitel 6.4.4. Die Oberflächen der Kanaltrassen zwischen Plangebiet und Bestand werden in der vorgefundenen Bauweise wieder hergerichtet

7 Hydraulische Nachweise

In der aktuellen Planungsphase ist kein hydraulischer Nachweis gefordert. Für die weiteren Planungsschritte wird eine hydraulische Untersuchung notwendig.

8 Kostenschätzung

Die Baukosten sind auf Grund des Lageplans und der Vorgaben des Bestands ermittelt worden. Es liegt weder ein Bodengutachten noch eine Vermessung des Plangebietes dem Ingenieurbüro Holzem & Hartmann vor. Für fehlende Informationen sind Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten getroffen worden. Dennoch kann es zu Abweichungen bei den Baukosten kommen.

Für das Plangebiet sind folgende Kosten ermittelt worden:

- Kosten für den Straßenbau
- Kosten für die Entwässerung
- Kosten für die Beleuchtung
- Kosten für die Vermessung
- Kosten für die Ingenieurleistungen

Die Gesamtkosten für das Plangebiet belaufen sich bei Variante 1, gemäß Anlage 3 auf:

brutto rd. 556.500,-- €

und bei Variante 2, gemäß Anlage 4 auf:

brutto rd. 589.500,-- €

Folgende Kosten sind hierin nicht enthalten:

- Baugrunduntersuchung
- Beweissicherung
- Städtebauliche Planung
- Grunderwerbskosten
- Beweissicherung
- Kosten für Infrastrukturausgleich
- Ökologischer Ausgleich

Details zu der Preisfindung können, der als Anlage beigefügten, Kostenschätzung entnommen werden.

9 Zusammenfassung und Fazit

Die Gemeinde Ruppichteroth plant in der Ortschaft Schönenberg die Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Mit der Entwicklung eines Erschließungskonzepts inkl. einer Kostenschätzung wurde die unterzeichnende Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH aus Neunkirchen-Seelscheid beauftragt.

Die technische Gestaltung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben der bereits errichteten Anlagen im Kreuzungsbereich St.-Vinzenz-Straße und „Auf den Acht Morgen“, um dem gesamten Wohnviertel einen einheitlichen Charakter zu geben. Für die Entwässerung wurden zwei Varianten ausgearbeitet und an die entsprechenden Anschlussstellen im Bestandskanalnetz angeschlossen.

Das Plangebiet soll ein Mischsystem für die Entwässerung erhalten. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist an zwei Stellen möglich. Es wurden daher zwei Varianten entwickelt, die zur Abstimmung vorgelegt werden. Die Varianten werden keinen Einfluss auf die Planstraße haben, wodurch hier die Planung beider Varianten identisch ist.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird mittels Straßenabläufen, Anschlussleitungen und Kanälen gesammelt und abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle.

Ob das anfallende Niederschlagswasser aus den Privatgrundstücken direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, geht aus den vorliegenden Textfassungen zum B-Plan nicht hervor. In der Planung wird daher zunächst von einem Hausanschluss für Schmutzwasser ausgegangen.

Eine Einleitmengenbegrenzung ist für das Gebiet nicht bekannt. Es erfolgt die Annahme einer ungedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal. Sonderbauwerke wie Hebeanlagen, Drosselschächte oder Stauraumkanäle sind nicht eingeplant.

Für beide Varianten wird durchgängig ein Mischwasserkanal DN 300 für die Ermittlung der Kosten angesetzt.

Die Baukosten sind auf Grund des Lageplans und der Vorgaben des Bestands ermittelt worden. Es liegt weder ein Bodengutachten noch eine Vermessung des Plangebietes dem Ingenieurbüro Holzem & Hartmann vor. Für fehlende Informationen sind Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten getroffen worden. Dennoch kann es zu Abweichungen bei den Baukosten kommen.

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Die hydraulische Auslastung des bestehenden Kanalnetzes ist nicht bekannt. Inwiefern das Bestandsnetz die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann, ist noch unklar und muss in den weiteren Planungsphasen untersucht werden.

Für die Entscheidungsfindung, welche Variante umgesetzt werden soll, müssen vor Ort genauere Untersuchungen erfolgen.

Die Kanaltrasse von Variante 1 verläuft nach aktueller Planung über eine unbefestigte Wegeparzelle, an die unmittelbar ein kleines Wäldchen mit einem alten Baumbestand angrenzt. Die Baumkronen reichen über den Weg. Daraus kann abgeleitet werden, dass das Wurzelwerk innerhalb der Kanaltrasse verläuft. Durch die Erdarbeiten besteht die Gefahr die Bäume zu verletzen und deren Standsicherheit zu gefährden. Womöglich müssen auch Schutzmaßnahmen für den Kanal, wie z.B. Wurzelschutzplatten, errichtet werden, die die Herstellungskosten steigen lassen.

Bei Variante 2 können Probleme durch die Topographie des Geländes entstehen. Eine genaue Vermessung ist nicht vorhanden. Der geplante Kanal wird wegen der Zwangsanschlusshöhe am städtischen Kanal relativ flach im Graben verlegt. Teilweise kann die Mindestüberdeckung unterschritten werden, was nur durch eine Geländemodellierung behoben werden kann. Auch hier werden dann die Herstellungskosten entsprechend ansteigen. Weiterhin verläuft die Trasse über private Grundstücke. Daher sollte zunächst eine Vorabstimmung mit dem Eigentümer erfolgen. Es kann derzeit noch keine Vorzugsvariante empfohlen werden. Im Rahmen der weiteren Planung sind beide Varianten detailliert zu betrachten.

62

Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH

Wasserwirtschaft - Tiefbau - Kanalsanierung - Geoinformation - Grundstücksentwässerung - Straßen- und Landschaftsplanung

Aufgestellt:

Neunkirchen-Seelscheid,
im Dezember 2021



Simon Bauer



Sankt-Franziskus-Weg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel. 02247/9167-0
nk@ibholzem-hartmann.de

Kostenschätzung Variante 1**Projekt: Erschließung Schönenberg****Stand: 08.12.2021****Anlage 1****Kanalbau**

MW-Kanal DN 300 ohne Oberfläche	265 m	x	516,00 €/m	=	136.740,00 €
MW-Kanal DN 300 mehrsch. Asphaltausbau	7 m	x	593,00 €/m	=	4.151,00 €
MW-Hausanschluss	11 Stk.	x	1.790,00 €/Stk.	=	19.690,00 €
Straßenablauf	6 Stk.	x	1.190,00 €/Stk.	=	7.140,00 €
Schacht DN 1000; h=2,0 m	4 Stk.	x	2.050,00 €/Stk.	=	8.200,00 €
Schacht DN 1000; h=2,5 m	5 Stk.	x	2.250,00 €/Stk.	=	11.250,00 €
Anbindung an vorh. System	1 psch.	x	1.500,00 €/Stk.	=	1.500,00 €
Zwischensumme					188.671,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			9.433,55 €
Nettosumme					198.104,55 €
Sonstiges	5 %	psch			9.905,23 €
Gesamtnettosumme					208.009,78 €
Mehrwertsteuer	19 %				39.521,86 €
Gesamtbruttosumme					247.531,64 €
				rd.	248.000,00 €

Verkehrsanlagen

Asphaltfahrbahn Bk0,3	1400 m ²	x	89,00 €/m ²	=	124.600,00 €
2-zeilige Rinne	230 m	x	66,00 €/m	=	15.180,00 €
3-zeilige Rinne	225 m	x	83,00 €/m	=	18.675,00 €
Zwischensumme					158.455,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			7.922,75 €
Nettosumme					166.377,75 €
Sonstiges	5 %	psch			8.318,89 €
Gesamtnettosumme					174.696,64 €
Mehrwertsteuer	19 %				33.192,36 €
Gesamtbruttosumme					207.889,00 €
				rd.	208.000,00 €

64

Beleuchtung

Kabel in Wassergeb. Decke/Oberboden	200 m	x	33,00 €/m	=	6.600,00 €
Leuchte	5 Stk.	x	850,00 €/Stk.	=	<u>4.250,00 €</u>
Zwischensumme					10.850,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			<u>542,50 €</u>
Nettosumme					11.392,50 €
Sonstiges	5 %	psch			<u>569,63 €</u>
Gesamtnettosumme					11.962,13 €
Mehrwertsteuer	19 %				<u>2.272,80 €</u>
Gesamtbruttosumme					14.234,93 €
				rd.	15.000,00 €

Kostenschätzung Variante 2

Projekt: Erschließung Schönenberg



Stand: 08.12.2021

Anlage 2

Kanalbau

MW-Kanal DN 300 ohne Oberfläche	278 m	x	516,00 €/m	=	143.448,00 €
MW-Kanal DN 300 mehrsch. Asphaltaußbau	8 m	x	593,00 €/m	=	4.744,00 €
MW-Kanal DN 300 mit Pflaster	29 m	x	511,00 €/m	=	14.819,00 €
MW-Hausanschluss	11 Stk.	x	1.790,00 €/Stk.	=	19.690,00 €
Straßenablauf	6 Stk.	x	1.190,00 €/Stk.	=	7.140,00 €
Schacht DN 1000; h=2,0 m	4 Stk.	x	2.050,00 €/Stk.	=	8.200,00 €
Schacht DN 1000; h=2,5 m	3 Stk.	x	2.250,00 €/Stk.	=	6.750,00 €
Anbindung an vorh. System	1 psch.	x	1.500,00 €/Stk.	=	1.500,00 €
Wassergebunde Decke	100 m ²	x	50,00 €/m ²	=	5.000,00 €

Zwischensumme					211.291,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			10.564,55 €

Nettosumme					221.855,55 €
Sonstiges	5 %	psch			11.092,78 €

Gesamtnettosumme					232.948,33 €
Mehrwertsteuer	19 %				44.260,18 €

Gesamtbruttosumme					277.208,51 €
				rd.	278.000,00 €

Verkehrsanlagen

Asphaltfahrbahn Bk0,3	1400 m ²	x	89,00 €/m ²	=	124.600,00 €
2-zeilige Rinne	230 m	x	66,00 €/m	=	15.180,00 €
3-zeilige Rinne	225 m	x	83,00 €/m	=	18.675,00 €

Zwischensumme					158.455,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			7.922,75 €

Nettosumme					166.377,75 €
Sonstiges	5 %	psch			8.318,89 €

Gesamtnettosumme					174.696,64 €
Mehrwertsteuer	19 %				33.192,36 €

Gesamtbruttosumme					207.889,00 €
				rd.	208.000,00 €

66

Beleuchtung

Kabel in Wassergeb. Decke/Oberboden	200 m	x	33,00 €/m	=	6.600,00 €
Leuchte	5 Stk.	x	850,00 €/Stk.	=	<u>4.250,00 €</u>
Zwischensumme					10.850,00 €
Baustelleneinrichtung etc.	5 %	psch			<u>542,50 €</u>
Nettosumme					11.392,50 €
Sonstiges	5 %	psch			<u>569,63 €</u>
Gesamtnettosumme					11.962,13 €
Mehrwertsteuer	19 %				<u>2.272,80 €</u>
Gesamtbruttosumme					14.234,93 €
				rd.	15.000,00 €

67

Erschließung Schönenberg St.-Vinzenz-Straße

Ermittlung der Herstellungskosten Variante 1



Stand: 08.12.2021

Anlage 3

Baukosten

Kanalbau	248.000,00 €
Straßenbau	208.000,00 €
Beleuchtung	15.000,00 €
Summe Baukosten	471.000,00 €

Planungskosten

Vermessung	5.500,00 €	
Ingenieurleistungen	80.000,00 €	
Baugrunduntersuchung		Angabe AG
Beweissicherung (soweit erforderlich)		Angabe AG
Städtebauliche Planung		Angabe AG
Summe Planungskosten	85.500,00 €	

Sonstige Kosten

Grunderwerbskosten		Angabe AG
Beweissicherung		Angabe AG
Kosten für Infrastrukturausgleich		Angabe AG
Ökologischer Ausgleich		Angabe AG
Summe sonstige Kosten	- €	

Gesamtherstellungskosten **556.500,00 €**

68

Erschließung Schönenberg St.-Vinzenz-Straße**Ermittlung der Herstellungskosten Variante 2**

Stand: 08.12.2021

Anlage 4

Baukosten

Kanalbau	278.000,00 €
Straßenbau	208.000,00 €
Beleuchtung	15.000,00 €
	<hr/>

Summe Baukosten 501.000,00 €

Planungskosten

Vermessung	5.500,00 €	
Ingenieurleistungen	83.000,00 €	
Baugrunduntersuchung		Angabe AG
Beweissicherung (soweit erforderlich)		Angabe AG
Städtebauliche Planung		Angabe AG
	<hr/>	

Summe Planungskosten 88.500,00 €

Sonstige Kosten

Grunderwerbskosten		Angabe AG
Beweissicherung		Angabe AG
Kosten für Infrastrukturausgleich		Angabe AG
Ökologischer Ausgleich		Angabe AG
	<hr/>	

Summe sonstige Kosten - €

Gesamtherstellungskosten 589.500,00 €

Indikative Untersuchung zur Gründung einer gemeindlichen Wirtschaftsförderung- und Entwicklungsgesellschaft zur Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ruppichteroth

Bericht zur Sitzung des Ausschusses für
Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus
am 29. März 2022

Agenda



- / Gegenstände und Geschäftsaktivitäten von gemeindlicher Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung
- / Übersicht über mögliche Rechtsformwahlalternativen
- / Indikative Übersicht ausgewählter Chancen und Risiken der Alternativen
- / Indikative Business-Case-Planung für die Alternative „GmbH“
- / Finanzierungsrestriktionen
- / Ausgewählte offene Punkte

Gegenstände und Geschäftsaktivitäten von gemeindlicher Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung

- / **Wohnbauförderung** (Einrichtungen der Wohnraumversorgung) und **Wirtschaftsförderung** (bspw. Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeerschließungsflächen) gelten kommunalrechtlich als zulässige nichtwirtschaftliche (freiwillige) Betätigungen einer Gemeinde i. S. von § 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GO NRW.
- / Die Kommunalpolitik hat zu entscheiden, **ob** und **welche** einzelnen Gegenstände und Geschäftsaktivitäten konkret umgesetzt werden sollen. Bei mehreren sollten auch **Prioritäten** und **Schwerpunkte** festgelegt werden, bspw. Anteile bzw. Quoten zur Förderung von „bezahlbares Wohnen“ (soziale Wohnraumförderung) bei einem Verkauf von Wohnbauflächen unter Marktpreis nach sozialen Kriterien.

Exkurs: Katalog möglicher Gegenstände und Geschäftsaktivitäten einer gemeindlichen Wohnbauförderung **dhp**g

Planmäßiger Ankauf, Erschließung und Entwicklung von Wohnbauland im Gemeindegebiet zur Verbesserung der kommunalen Wohnraumversorgung

- a) zum späteren Verkauf an Investoren von erschlossenen und entwickelten Flächen**
- b) zum späteren (ggf. parzellierten) Verkauf (nur) an Bürger der Gemeinde zur Bebauung mit Wohnimmobilien**
- c) zur Bebauung mit Wohnimmobilien durch die Gemeinde selbst und anschließend**
 - (1) Verkauf an Bürger der Gemeinde zur Selbstnutzung als Eigentümer (mit/ohne „Sozialrabatt“)**
 - (2) Verkauf an Investoren zur Bewirtschaftung durch Vermietung**
- d) zur Bebauung mit gemeindeeigenen Wohnungen und anschließender dauerhafter, eigener Vermietung**
 - (1) Vermietung zu sozialverträglichen Mietpreisen („bezahlbares“ Wohnen)**
 - (2) Vermietung von hochwertigen Wohnraum zu marktüblichen Mieten**

Übersicht über mögliche Rechtsformwahlalternativen

dhpqg

Mögliche Maßnahmen- und Finanzierungsträger für Erwerb, Erschließung und Entwicklung sowie Vermarktung von Flächen

1. Gemeinde Ruppichteroth (im Kernhaushalt)
2. neue, privatrechtliche Wohnungsbaugesellschaft als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinde als **GmbH**
3. neue, privatrechtliche Gesellschaft als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinde als **GmbH & Co. KG**
4. Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR)
5. Wohnungsbaugenossenschaft

Übersicht über die Rahmenbedingungen der Chancen und Risiken der Organisationsalternativen



Aus folgenden exemplarischen Bereichen können Chancen und Risiken resultieren:

- / Kommunalrecht allg.
- / Haushaltsrecht
- / Steuerrecht
- / Wirtschaftlichkeit, Finanzierung
- / Gesellschaftsrecht

Chancen (●) und Risiken (●) der Gemeinde (im Kernhaushalt)

Kommunalrechtlich:

- Verbot der Bestellung von Sicherheiten für Dritte durch die Gemeinde (§ 87 Abs. 1 Satz 1 GO NRW) gilt nicht für die Bestellung von Sicherheiten zur Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken der Gemeinde (§ 87 Abs. 1 Satz 3 GO NRW); d.h. Käufer können mit Zustimmung der Gemeinde für ihre eigene Kreditbeschaffung zur Kaufpreiszahlung auch Grundbuchsicherheiten vor Eigentumsübergang in das Grundbuch eintragen lassen.



Haushaltsrechtlich:

- Da die Wohnbau- und Wirtschaftsförderung als **freiwillige** Gemeindeaufgabe gilt, ist deren Durchführung bei einer vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW) oder in einem Haushaltssicherungskonzept (§ 76 GO NRW) für den Gemeindehaushalt u.U. eingeschränkt auf die Verwaltung des (vorhandenen) Eigenbestandes.
- Aufsichtsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen für die gemeindliche Kreditwirtschaft und die Neukreditaufnahme (bspw. § 82 Abs. 3 und 4 GO NRW) können u.U. unbeschadet der Wirtschaftlichkeit von Projekten eine (temporäre) Fortführungssperre auslösen.
- Gewinne aus den neuen Betätigungen sind unmittelbar haushaltswirksam (Gesamtdeckungsprinzip, § 20 KomHVO NRW), aber auch damit keine Verwendung als Anschubfinanzierung für Folgeprojekte!



Chancen (●) und Risiken (●) der Gemeinde (im Kernhaushalt)

Steuerrechtlich:

- Durch den Ankauf von Grundstücken in Verbindung mit dem anschließenden Verkauf der Grundstücke ohne/mit Gebäuden kann ein **gewerblicher Grundstückshandel** begründet werden, der zu einem **Betrieb gewerblicher Art (BgA)** der Gemeinde führt, der wiederum mit der Regelbesteuerung an Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer* sowie nachgelagerter Kapitalertragsteuer belastet ist. (Indiz für einen gewerblichen Grundstückshandel lt. Finanzverwaltung/Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes: Verkauf von mindestens drei Objekten in fünf Jahren).


- Falls ein BgA für gewerblichen Grundstückshandel dauerdefizitär ist, so gelten die laufenden Verluste als verdeckte Gewinnausschüttungen des BgA an die Gemeinde und sind ggf. mit Kapitalertragsteuer belastet, da keine körperschaftsteuerliche Privilegierung nach § 8 Abs. 7 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) vorliegt.


- Im dem Fall, das Flächen gekauft, bebaut und dauerhaft als Gemeindeeigentum zu Wohnzwecken an Bürger der Gemeinde **vermietet** werden, ist diese Betätigung als nicht steuerrelevante **Vermögensverwaltung** der Gemeinde zu klassifizieren und führt insoweit nicht zu einem steuerpflichtigen BgA.



Hinweis: Nach § 8 Abs. 7 KStG sind die Rechtsfolgen einer steuerlichen verdeckten Gewinnausschüttung nicht zu ziehen, wenn ein Dauerverlustgeschäft aus verkehrs-, umwelt-, sozial-, kultur-, bildungs- oder gesundheitspolitischen Gründen unterhalten wird.

* ggf. die **Möglichkeit der erweiterten Kürzung des steuerpflichtigen Gewerbeertrags für Wohnungsunternehmen noch prüfen, dieser gilt aber nur unter sehr engen Voraussetzungen, insbesondere nur für die anteiligen Gewinne aus der Wohnungsverwaltung (ohne Verkäufe)**

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Kommunalrechtlich:

- Eine haftungsbeschränkte GmbH ist dem Grundsatz nach eine im Sinne von §§ 107, 108 GO NRW zulässige kommunalrechtliche Organisationsform für Einrichtungen der Wirtschaftsförderung und Wohnraumversorgung.
- Der Gesellschaftsvertrag der GmbH ist gemäß dem inhaltlichen, speziellen gemeindewirtschaftsrechtlichen Anforderungskatalog des § 108 GO NRW zu formulieren und auszugestalten.
- Informationsrechte der Gemeinde gegenüber der GmbH und Informationspflichten der Gemeindevertreter in Organen der Gesellschaft (Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat) gegenüber dem Gemeinderat sind bzw. können eingeschränkt sein, da gesellschafts- und zivilrechtliche Verschwiegenheitspflichten für Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse einer privatrechtlichen Gesellschaft als Bundesrecht den landesrechtlichen Regelungen der GO NRW als höherrangiges Recht vorgehen.
- Die Vorgabe aus § 107 Abs. 5 GO NRW vor der Gründung oder der Beteiligung an einem kommunalen Unternehmen den Rat auf der Grundlage einer **Marktanalyse** über die Chancen und Risiken des beabsichtigten Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten sowie den örtliche Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und den für die Beschäftigten der jeweiligen Branchen handelnden Gewerkschaften die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Marktanalysen zu geben (sog. **Branchendialog**) gilt nur für wirtschaftliche Betätigungen nach § 107 Abs. 1 GO NRW, nicht aber für gemeinderechtlich nichtwirtschaftliche Betätigungen i.S. von § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW (Wirtschaftsförderung, Wohnraumversorgung).



Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Steuerrechtlich:

- Die Ertragsteuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG und § 3 Nr. 25 GewStG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer kann nicht in Anspruch genommen werden. Diese Steuerbefreiung gilt nur für einen eng begrenzten Kreis an Tätigkeiten von **regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften**. Die Tätigkeit im Bereich der Wohnbauförderung wäre eine **steuerschädliche**, nicht begünstigte Tätigkeit die in vollem Umfang die Steuerbefreiung ausschließt. Dies gilt selbst im Fall von geringfügigen **steuerschädlichen** Betätigungen. 
- **Sämtliche wirtschaftlichen Aktivitäten** einer neuen GmbH damit **ertragsteuerpflichtig**, d.h. bspw. auch Gewinne aus der möglichen langfristigen Wohnraumvermietung einer GmbH – die bei der Gemeinde in den Bereich der nicht besteuerten Vermögensverwaltung fallen – sind in der GmbH **körperschaftsteuerpflichtig**. 
- Eine GmbH ist als **mehrheitlich kommunal beherrschte Kapitalgesellschaft** nach § 8 Abs. 9 KStG verpflichtet für ihre verschiedenen **wirtschaftliche Betätigungen steuerliche Spartenrechnungen** zu erstellen, deren jeweilige Ergebnisse „stand alone“ **besteuert** werden. D.h., Gewinne und Verluste von Sparten in demselben Jahr sind für **steuerliche Zwecke** nicht verrechenbar. Bspw. dürften Gewinne aus der Wohnraumvermietung nicht mit Verlusten aus der Gewerbeansiedlung oder der **Wirtschaftsförderung** verrechnet werden. 
- **Sämtliches Vermögen** der GmbH ist **steuerliches Betriebsvermögen**. D.h., auch die denkbaren Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken oder auch bspw. Wohnbauten, die bspw. über Jahrzehnte im Eigentum gestanden hätten und dauerhaft vermietet waren, sind in späteren Jahren **ertragsteuerpflichtig**. 

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH

Steuerrechtlich:

- steuerliche Gemeinnützigkeit
 - Eine GmbH kann nach aktuellem Steuerrecht niemals eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft werden.
 - Das frühere Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz wurde durch das Steuerreformgesetz 1990 ersatzlos aufgehoben.
 - Wohnungsbaugesellschaften, die den Zusatz „gemeinnützig“ weiterhin in der Firma führen, tun dies aufgrund des handelsrechtlichen Grundsatzes der Firmensteigerung, aber nicht aufgrund des Vorliegens der steuerlichen Gemeinnützigkeit.
- Umsatzsteuer
 - Die Errichtung sowie die Vermietung von Wohnbauten und Wohnungen schließt einen umsatzsteuerlichen Vorsteuerabzug für Baukosten, Erschließungskosten und sonstige bezogenen Eingangsleistungen gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG (ohne Optionsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG) aus.
- Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen
 - Gewinnausschüttungen der GmbH an die Gemeinde wären ohne Anrechnungsmöglichkeit auf der Ebene der Gemeinde kapitalertragsteuerpflichtig (steuerliche Definitivbelastung).

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH



Wirtschaftlich:

- Für neue Betätigungen im Bereich der Wohnbauförderung und ggfs. der Wirtschaftsförderung fallen auch neue Strukturkosten, bspw. für neues Personal, an.



• **Hinweis:** Die entgeltliche Gestellung/Überlassung (auch gegen reinen Kostenersatz) von Personal von der Gemeinde an die GmbH führt zu einem steuerpflichtigen, insbesondere **umsatzsteuerpflichtigen**, BgA Personalgestellung auf der Ebene der Gemeinde. Auch die Überlassung von Personal der Gemeindewerke Ruppichteroth GmbH an eine neue GmbH ist umsatzsteuerpflichtig.

- Soweit in Anlaufjahren aufgrund von Vorlaufkosten, neue Strukturkosten oder auch wegen Sozialverträglichkeitsüberlegungen bspw. aufgrund von Grundstücksverkäufen unterhalb von Marktpreisen nachhaltig Verluste in der GmbH entstehen, kann für die GmbH ein **Insolvenzrisiko** bestehen.
- Falls zur Vermeidung von Insolvenzrisiken bei der GmbH Verluste oder Kapitalunterdeckungen durch die Gemeinde durch Zuschüsse oder sonstige Zahlungen der Gemeinde ausgeglichen werden, so muss dies beihilferechtlich geprüft und ggf. **EU-beihilferechtskonform** (bspw. vertraglich bzw. mit Betrauungsakt) ausgestaltet werden.
- Die Kreditwirtschaft der GmbH ist grundsätzlich von der Gemeinde – und damit auch von den Restriktionen eines Haushaltsicherungskonzepts – unabhängig.
- Mögliche Liquiditätsüberschüsse der GmbH können als (beihilferechtskonforme) zinspflichtige Darlehen an eine andere kommunale Einrichtung der Gemeinde oder an die Gemeinde selbst als Substitut für eine dortige Bankdarlehensneuaufnahme ausgeliehen werden.



Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH & Co. KG

dhpg

Steuerlich/kommunalrechtlich/gesellschaftsrechtlich

- Chancen und Risiken im Grundsatz nach wie bei einer neuen GmbH, insbesondere auch betreffend die Insolvenzproblematik für die Gesellschaft sowie die volle Ertragsteuerpflicht (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) für alle Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken (und ggfs. Gebäuden). Wegen zusätzlicher (belastender) Steuerthemen einer KG siehe Folgeseite.
(Positive Steuereffekte eigentlich nur bei Anteilerwerben mit Abschreibungspotential aus steuerlichen Ergänzungsbilanzen infolge von Anteilskaufpreisen für stille Reserven im Anlagevermögen, bspw. beim Kauf von Anteilen an Netzgesellschaften in Form von GmbH & Co. KG's).



Zusätzliche Themen:

- Es ist die Gründung zweier neue Gesellschaften erforderlich: Einer Kommanditgesellschaft (KG), an der als einziger Komplementär (Vollhafter) eine weitere neue GmbH beteiligt wäre. Die Gemeinde würde Kommanditist (Teilhafter) der KG und alleinige Gesellschafterin der GmbH. Dies führt zu höheren Struktur- und Verwaltungskosten (bspw. zwei Buchhaltungen, zwei Jahresabschlüsse, zwei Prüfungen, zwei Steuerdeklarationsverfahren mit der Abgabe von Steuererklärungen, zwei Handelsregisteranmeldungen, zwei Offenlegungen der Jahresabschlüsse etc.).
- Aufgrund der Komplementärstellung der GmbH in der KG ist die erforderliche Haftungsbegrenzung der Gemeinde nach § 108 Abs. 1 Nr. 3 GO NRW für die Kommanditbeteiligung an der KG (wie bei einer „einfachen“ GmbH) **gewährleistet**.



81

Chancen (●) und Risiken (●) einer GmbH & Co. KG

Steuerlich:

- Eine GmbH & Co. KG ist als Personengesellschaft kein eigenes Ertragsteuersubjekt, sondern steuerlich transparent. D.h., sie führt für die Gemeinde ggf. zu einer Vielzahl von Betrieben gewerblicher Art (BgA) i.S. von § 4 Abs. 1 KStG, wenn sie verschiedene wirtschaftliche Betätigungen ausübt, mindestens aber zu einem BgA. Jeder BgA ist zusätzlich zu den eigenen steuerlichen Deklarationspflichten der KG selbst auch einzeln wiederum steuerlich deklarationspflichtig.
- Die steuerliche Gewinn aus einem/mehreren BgA unterliegt grundsätzlich jeweils einer zweistufigen Ertragsbesteuerung:
 - (1) Besteuerung des BgA-Gewinns mit laufender Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (wie bei einer GmbH)
 - (2) Besteuerung des BgA-Gewinns nach Abzug von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer als „fiktive“ Ausschüttung an die Gemeinde als Gesellschafter mit Kapitalertragsteuer (25%) zzgl. Solidaritätszuschlag (5,5%)
- Soweit ein BgA dauerdefizitär ist, ist er für den Bereich der Wohnraumversorgung (ebenso wie bspw. für Gewerbeansiedlung, Grundstückshandel etc.) nicht steuerbegünstigt nach § 8 Abs. 7 KStG und die steuerlichen Verluste gelten als sogenannte verdeckte Gewinnausschüttungen an die Gemeinde als Gesellschafter



Chancen (●) und Risiken (●) einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR)

- Organisatorische und politische Anbindung an die Gemeinde über die Wahl des Verwaltungsrats der AöR durch den Gemeinderat und gesetzliche (§ 114 a Abs. 7 Satz 4 und 5 GO NRW) und in der Anstaltssatzung festgelegte Weisungsrechte des Rates, d.h. die politische Steuerungsmöglichkeit wäre gegeben. 
- Für eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) als juristische Person des öffentlichen Rechts gelten grundsätzlich die gleichen steuerlichen Rahmenbedingungen, wie für die Gemeinde, d.h., es besteht Ertragsteuerpflicht nur im Rahmen von Betrieben gewerblicher Art (bspw. für den BgA gewerblicher Grundstückshandel), aber keine Steuerrelevanz bei langfristiger Gebäudevermietung im Bereich der Vermögensverwaltung, soweit eine hinreichende Dokumentation der geplanten dauerhaften Gebäudenutzung erfolgt. 
- **Kein Insolvenzrisiko** für eine AöR wegen der landesgesetzlichen Gewährträgerhaftung nach § 114 a Abs. 5 GO NRW durch die Gemeinde und die Verlustausgleichspflichten nach § 14 Abs. 2 Satz 3 KUV NRW. 
- Die Kreditwirtschaft einer AöR ist grundsätzlich von der Gemeinde – und damit auch von den Restriktionen eines Haushaltsicherungskonzepts – unabhängig. 
- Eine AöR kann durch Beschluss des Verwaltungsrates auch Gewinne an ihren Träger, d.h. die Gemeinde abführen. Soweit ein BgA vorliegt, erfolgt die Besteuerung jener anteiligen Gewinne der erste Besteuerungsstufe (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer) auf Ebene der AöR. 

Chancen (●) und Risiken (●) einer Wohnungsbaugenossenschaft **dhpg**

- Zweck einer Genossenschaft nach § 1 Abs. 1 GenG:
 - „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“
- Der gesetzliche Förderzweck geht allen persönlichen Zwecken und Aufgaben der Genossen vor.
- Nach § 43 Abs. 3 Satz 1 GenG hat jedes Mitglied eine Stimme bei Abstimmungen und Beschlüssen. Damit ist eine Genossenschaft aus kommunaler Sicht **nicht steuerungsfähig**. 
- Eine Genossenschaft ist strukturell nicht für Grundstückshandel geeignet; am Gewinn einer Genossenschaft sind wirtschaftlich alle Genossen zu beteiligen. Klassisch beschäftigen sich Wohnungsbaugenossenschaften mit der Bereitstellung von bezahlbaren, sozialverträglich Wohnraum für ihre Genossen. 
- 

Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH **dhp_g**

Ausgewählte Annahmen und Berechnungsparameter für die indikative Business-Case-Planung:

1. Zwei Muster-Erschließungsgebiete für Wohnbauland (Sankt-Vinzenz-Straße, Schönenberg, und Ruppichteroth-West)
2. Ermittlung einer Schätzung der Erschließungskosten für die beiden Mustergebiete jeweils durch Gutachten eines hierzu beauftragten Ingenieurbüros
3. Zeitlicher Rahmen: 2 Jahre Dauer für Erschließung und Entwicklung bis zur Verkaufsreife der erschlossenen Flächen, danach Verkauf über den Verlauf von 3 Jahren (in der Summe fünfjähriger Planungshorizont)
4. Ansatz An- und Verkaufspreise für Grundstücke je qm gemäß Ermittlungen/Schätzungen der Gemeinde
5. Schätzungen für Kosten/Aufwendungen gemäß Angaben der Gemeinde (zum Teil Ergebnisse der bisherigen Arbeiten der Gemeindeverwaltung (bspw. Personal- und Sachkosten) bzw. der örtlichen Politik sowie im Übrigen auf Basis von durchschnittlichen Erfahrungswerten der dhp_g)
6. GmbH wird als Bargründung mit dem gesetzlichen Mindeststammkapital von 25.000,00 € gegründet; der projektbezogene Finanzierungsbedarf ist über die Aufnahme von Bankkrediten zu decken.
7. Indikative Schätzung des Darlehenszinssatzes mit 2% p.a.; Einmaltigungen aus Verkaufserlösen; keine ratierlichen Tilgungen (keine Annuitäten); Darlehensbesicherung durch Grundpfandrechte

Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH
Ausführliche Darstellung und Zusammensetzung der 5- Jahresplanung siehe
gesondertes Datenblatt Business-Case-Planung

dhp
g

Eckwerte der indikativen Planung:

Schönenberg	Größe in qm	Preis: €/qm
Gesamtfläche	5.800	
verwertbare Fläche	4.930	
AK Grund & Boden (inkl. NK)		88,94
Erschließungskosten		131,52
(nur verwertbare Flächen)		220,46
Verkaufserlös (notwendig zur Kostendeckung)		231,00
Bodenrichtwert		145,00

Ruppichteroth-West	Größe in qm	Preis: €/qm
Gesamtfläche	20.000	
verwertbare Fläche	17.000	
AK Grund & Boden (inkl. NK)		82,35
Erschließungskosten		88,24
(nur verwertbare Flächen)		170,59
Verkaufserlös (notwendig zur Kostendeckung)		231,00
Bodenrichtwert		145,00

Schätzung jährliche (kreditfinanzierte) Strukturkosten in der indikativen Planung:

- - Personalkosten: rd. 108 T€ p.a.,
- - allgemeine Fixkosten Betrieb (sonstige betriebliche Aufwendungen, ohne Vertriebskosten) : rd. 44,5 T€ p.a.

Indikative Business-Case-Planung für die Alternative GmbH



Eckwerte der indikativen Planung (Fortsetzung):

Planjahr	Eigenkapital	Planjahr	Verzinsliche Darlehensstände zum Ende des Planjahres
1	- 152 T€ (zum 1.1. : 25 T€)	1	- 2.149 T€
2	- 356 T€	2	- 4.346 T€
3	- 268 T€	3	- 2.929 T€
4	- 147 T€	4	- 1.479 T€
5	+ 7 T€	5	0 (Guthaben: 5,5 T€)

Finanzierungsrestriktionen

Wirtschaftliche Risikofelder (Finanzierungsrisiken)

1. Kosten der laufenden Verwaltung und Betriebs (laufende Defizite) sind durch zusätzliche Kreditaufnahmen zu refinanzieren (wie kommunalrechtliche Kassenkredite); die Rückführung der Kredite ist erst nach Abschluss der Vermarktung und des Verkaufs von erschlossenen Grundstücken möglich.
2. Die Gesellschaft ist gemäß der Planung bereits nach Ablauf des Gründungsjahres (erstes Geschäftsjahr) bilanziell überschuldet und verfügt über kein Eigenkapital mehr. Dies kann zum Verlust der Kreditwürdigkeit und einem negativen Bankenrating führen.
 - Exkurs: Insolvenzantragspflichten gemäß § 15a der Insolvenzordnung (InsO):
 - Bei der Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO)
 - Bei Überschuldung = Vermögen deckt die Verbindlichkeiten nicht mehr und die Fortführung des Unternehmens in den nächsten 12 Monate ist nach den Umständen nicht überwiegend wahrscheinlich (sogenannte negative Fortführungsprognose) (19 InsO)

Finanzierungsrestriktionen



Wirtschaftliche Risikofelder (Finanzierungsrisiken)

3. Maßnahmen zu Insolvenzvermeidung bzw. der Verbesserung von Kreditwürdigkeit und Rating
 - / Höhere Eigenkapitalausstattung bei Gründung
 - Erhöhung Barliquidität der GmbH durch höheres Stammkapital oder Einzahlungen in die Kapitalrücklage
 - Zusätzliche Einlage von Sachkapital, bspw. von **gemeindlichen Grundvermögen (ACHTUNG: 6,5% Grunderwerbsteuer!)**, als Sachkapitalerhöhung des Stammkapitals oder zugunsten der Kapitalrücklage
 - / Stellung von **Kommunalbürgschaften** der Gemeinde für Darlehensaufnahmen der GmbH
 - Beachte: Dies muss **EU-beihilferechtskonform** erfolgen, bspw. durch Begrenzung der Bürgschaft auf 80% der Darlehenssumme und der Vereinbarung einer marktkonformen Bürgschaftsprovision (Risikoprämie)
 - / Weitergabe von neuen Krediten, die die Gemeinde selbst direkt von Banken aufnimmt, als **Darlehen der Gemeinde an die GmbH**, bei denen gleichzeitig ein Rangrücktritt der Gemeinde für diese Darlehen im Verhältnis gegenüber allen anderen Gläubigern der GmbH vereinbart wird.
(Beachte: **Ggfs. Restriktionen eines möglichen Haushaltsicherungskonzeptes der Gemeinde!**)
 - Der Darlehensvertrag muss auf EU-Beihilferechtskonformität geprüft und entsprechend ausgestaltet werden.
 - Die Weitergabe von Kreditmitteln an kommunale Eigengesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung ist nach Tz. 2.1.3. und 3.2 des kommunalen Krediterlasses des Landes NRW (Runderlass des MIK NRW i.d.F. vom 04.06.2020) kommunalrechtlich zulässig und nach dem Konzernprivileg des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) kein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft.

Ausgewählte Offene Punkte

1. Politische Grundsatzentscheidung zur strategischen Ausrichtung einer neuen Gesellschaft
 - a. sozialer (u.U. defizitärer) vs. marktwirtschaftlicher Wohnungsbau
 - (1) reine Beschaffung, Entwicklung und Erschließung von Wohnbauflächen
 - (2) Errichtung von Wohnbauten zum Verkauf bzw. zur langfristigen Eigenbewirtschaftung
 - b. Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen
⇒ a. und b. sind maßgebend für die textliche Formulierung des Unternehmensgegenstand
2. Lösung der Fragen der Wirtschaftlichkeit, der Finanzierung und der Kapitalbeschaffung
3. Entwurf eines Gesellschaftsvertrages (unter Berücksichtigung der Anforderungen aus § 108 GO NRW)
4. Personalsuche und -gewinnung für Leitungspersonal

Ihr persönlicher Kontakt



Dipl.-Kfm. Klaus Schmitz-Toenneßen
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Partner

dhpg Dr. Harzem & Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft
Adenauerallee 45 -- 49
53332 Bornheim
T +49 2222 7007 0
F +49 2222 7007 399
E klaus.schmitz-toennesen@dhpg.de

dhpg

dhpog

Vielen Dank!

Haftungsausschluss



Dieses Handout wurde ausschließlich zur Präsentationsbegleitung erstellt.

Trotz größter Sorgfalt können wir keine Haftung für den Inhalt übernehmen.

Insbesondere kann es die persönliche Beratung nicht ersetzen.