

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der BI-Dell

Stand 13.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Bi-Dell Kalkulationen und Schätzungen

Daten der Stadt Aachen

Rahmenplan 37 ha 1. Bauab. 6,7 ha Gesamtgebiet 62 ha Bisherige Angaben der Stadt Aachen im Haushaltplan Aachen (2014) 2015 - 2019

A	Gesamteinnahmen bei 100%igem Grundstücksverkauf und 200 €/m ² Verkaufspreis ca. nach Bodenwert Gutachterausschuss (180 bis 220 €/m ² Vetschau-Richterich neu)	39.150.000 €	8.720.000	39.150.000 €	-	bis 2019 garantiert keine Einnahmen!	ohne Klima-äquivalentkosten	Diese von der BI-Dell errechneten Einnahmen fallen erst an, wenn Grundstücke verkauft werden können, also nach der Fertigstellung der Ortsumgehung ab ca. 2020. Die Gesamteinnahmen werden erst erreicht, wenn <u>alle</u> Grundstücke verkauft werden konnten. Hierbei ist die gesamte potentiell zum Verkauf verfügbare Fläche angenommen worden. Einnahmeausfälle, durch die Geruchsbelästigungen durch das Regenrückhaltebecken oder die LEP-Abstandsflächen sind nicht berücksichtigt worden.
B	Gesamtkosten (Kosten vor 13.01.2013 und nachfolgendes Kosten incl. Kostensteigerungen seit 2006 und Kosten der Ortsumgehung)	-51.152.456 €	-25.485.533 €	-65.839.018 €	-	- 12.856.480 €		Die Kostenangaben der BI-Dell sind konservativ angesetzt und noch mit größeren Unsicherheiten hinsichtlich weiterer Kostensteigerungen behaftet.
	Gesamtbilanz	-12.002.456 €	-16.765.533	-26.689.018	-	-12.856.480		Die Bilanzen sind aus den vorstehenden Einnahmen - der anfallenden Kosten berechnet. Minuszahlen bedeuten Verluste.
C	Mögliche Mindereinnahmen: hier z.B. durch Verkleinerung des Baugebiets wegen Geruchsbelästigung des RRB (bei 200 €/m ²)	-9.000.000 €	0	-9.000.000	-	-		Die seinerzeit durch ein Gutachten ermittelten möglichen Geruchsbeeinträchtigungen werden zu einem schleppenden Verkauf dieser Grundstücke führen. Zudem ist die Ortsumgehung durch entsprechende Abstandsstreifen wegen der Lärmbelästigung von der Bebauung freizuhalten, wodurch weniger Grundstücke verkauft werden können. Daneben erfordert die vorhandene Höchstspannungstrasse gemäß neuem Entwurf des LEP bei in Planung befindlichen und weiteren neuen Baugebieten einen Abstandsstreifen von 400 m, was etwa zwei Drittel des Baugebietes 2 betreffen wird, in dem keine Grundstücke veräußert werden können.
	Risikobilanz	-21.002.456 €	-16.765.533	-35.689.018	-	-12.856.480	"	Diese Daten stellen beispielhaft die minimal zu erwartenden Bilanzen durch obige Einschränkungen (hier als Beispiel: Geruchsbelästigungen) dar.

-> Die Gesamtbilanz enthält noch keine umweltbetreffenden, volkswirtschaftlichen und klimatischen Folgekosten aus Nr 15.

Nr. bis 15.1.13 bereits angefallene einzelne Kostenblöcke

1	Grunderwerb bis 15.1.13 (bei 100 % des Rahmenplangebietes von Januar 2013)	2.915.000 €	420.240	2.915.000	-	S.U.	ohne Straße östlich der DB	Seitens der Stadt keine Detailangaben
2	Verfahrens- und Stadtplanungskosten intern (Stadt Aachen) bis 15.1.13	68.000 €	68.000	68.000	-	S.U.		Seitens der Stadt keine Detailangaben
3	Planungskosten (Sprengler-W) extern bis 15.1.13	285.000 €	285.000	285.000	-	S.U.		Seitens der Stadt keine Detailangaben
4	Gutachten und Masterpläne Kosten bis 15.1.13	190.000 €	190.000	190.000	-	S.U.		Seitens der Stadt keine Detailangaben
		3.458.000 €		3.458.000 €		- 3.810.000 €	Angabe der Stadt auf Ratsanfrage	Die tatsächlich angefallenen Kosten wurden in 2015 von der Stadtverwaltung erst nach einer Ratsanfrage einer politischen Partei offenbart. Hier liegt bzw. lag die Schätzung der BI-Dell Mitte 2013 bereits schon unter den bis dahin tatsächlich angefallenen aber bis 2015 nicht veröffentlichten Kosten.

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der BI-Dell

Stand 13.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Bi-Dell Kalkulationen und Schätzungen

Daten der Stadt Aachen

Rahmenplan 37 ha 1. Bauab. 6,7 ha Gesamtgebiet 62 ha

Bisherige im Haushaltplan Aachen
Angaben der Stadt (2014)
Aachen 2015 - 2019

Nr.	ab 15.1.13	noch anfallende einzelne Kostenblöcke				
5	temporäre Baustraße BAB-Bauabschnitt 1: (zur Baustelle: Vetschauer Weg, Bochtolzer Weg, Silberpatweg/von Baustelle: Vetschauer Weg)	3.160.000 €	3.160.000	3.160.000	-	k.A.
6	Grunderschließung	9.803.500 €	1.764.630	9.803.500	-	1.266.000 €
9	Umleitung Gasleitung mit DB-Durchpressung	800.000 €	800.000	800.000	-	k.A.
10	Straßenbau im Baugebiet	16.701.088 €	3.006.196	16.701.088	-	k.A.
11	Gutachtenkosten ab 15.1.13	441.000 €	79.380	441.000	-	292.737 €
12	Planungskosten intern (Stadt Aachen) ab 15.1.13	840.000 €	252.000	840.000	-	
13	Verfahrenskosten extern ab 15.1.13	74.455 €	74.455 €	74.455 €	-	k.A.
14	Kosten für Kompensation und Ausgleiche	4.070.000 €	737.000 €	6.600.000 €	-	157.000 €
15	Äquivalentkosten für Einbußen der ökologischen Leistungsfähigkeit (Klimakühlung etc.) p. Jahr	20.210.000 €	3.655.800 €	33.150.000 €	-	k.A.

Die Angaben im Haushaltsentwurf der Stadt Aachen weisen die Kosten der Baustraße auf Laurensberger und Richtericher Gebiet nicht aus. Hier fehlt im Haushalt ein sehr großer Ausgabenposten, für den nach derzeitigem Haushaltsentwurf kein Geld vorhanden sein wird. Würde der entsprechende Posten jetzt in den Haushaltsentwurf noch nachträglich eingebracht, dann wäre der Haushalt nicht mehr genehmigungsfähig.

Dieser städtische Haushaltsposten ist nicht näher aufgeschlüsselt. Dieser Posten ist einerseits in seiner Betragshöhe aus Sicht der BI-Dell viel zu gering angesetzt und andererseits verdächtig. Die im Haushaltsentwurf 2015 dargestellte Verteilung dieser Kosten über die Jahre lässt vermuten, dass der geplante Baubeginn der Erschließung schon vor bis weit vor dem zu erwartenden Genehmigungsbeschluss für die FNP-Änderung und auch für den Bebauungsplan angesetzt wird. Demnach würden die Häuser sicherlich vor der Umgehungsstraße begonnen bzw. fertiggestellt werden. Dieses Vorgehen entspräche zwar leider unseren schlimmsten Vermutungen zur Qualität des Beschlusses: "Erst die Straße, dann die Häuser", zeigt aber auch überdeutlich, dass die linke Hand der Stadt nicht weiß, was die rechte Hand macht. Die Kämmererin dürfte vor 2018 keinerlei Kosten in der Richtericher Dell ansetzen, da bis dahin keine rechtskräftige Genehmigung vorliegen wird und damit auch keinerlei Baugenehmigungen: auch nicht für eine Grunderschließung. "Die Kessellage der Stadt ist wohl auch ein Tal der Ahnungslosen."

Für den Bau der Umgehungsstraße wird die Gastrasse so oder so tangiert. Entweder verläuft sie parallel zur Straßentrasse oder wird "überfahren". Im schlimmsten von der BI-Dell zu vermutenden Fall, wird die Unterquerung der DB-Trasse genau an der Stelle geplant, an der auch die Gastrassen die DB-Trasse unterfahren. Für jegliche gegenseitige Beeinträchtigungen sind derzeit keine Haushaltsmittel eingeplant.

Neben der Erschließung eines Baugebietes müssen auch die Straßen gebaut werden. Für diesen Straßenbau sind aber keine Mittel im Haushalt der Stadt Aachen vorgesehen, obwohl eine detaillierte Kostenrechnung im Verkehrsgutachten (2007) vorliegt, auf das sich die Stadt Aachen angeblich stützt. Somit muss das geplante Neubaugebiet Richtericher Dell ohne feste Straßen auskommen, da hierfür keine Mittel eingeplant worden sind.

Die Gutachter- und Verwaltungsposten der BI-Dell sowie der Stadt Aachen liegen in etwa in der gleichen Größenordnung. Wir haben die Kosten allerdings "nur" geschätzt. Ggf. kennt die Stadt Aachen auch schon noch höhere Kosten, die aber zurzeit kleingerechnet worden sind.

Die externen Kosten z.B. Gebühren für Prüfungen und die Genehmigungsverfahren sind hier von der Stadt Aachen nicht ausgewiesen worden, so dass hierfür auch keine Haushaltsmittel vorhanden sein werden.

Wenn diese Kosten der Stadt Aachen den Ausgleich (im Haushalt nur ausgewiesen für Bauabschnitt 1, Cluster 1 (Kindergarten?)) für den ersten Bauabschnitt darstellen sollen, dann sind sie bei weitem tiefgestapelt. Der Ausgleich wird ein Vielfaches kosten, wofür die Mittel im Haushalt dann aber fehlen werden.

Diese Position ist sicherlich etwas Neues für die Stadt Aachen und wird daher von ihr auch nicht angegeben. Sie schlägt sich auch nicht in echten Kosten nieder, obwohl hierdurch die anthropogene Klimaerwärmung in Zahlen gefasst wird. Vielleicht kommt eine entsprechende Auflage in Zukunft, vergleichbar zur CO2-Abgabe. Diese Position ist von der BI-Dell zwar berechnet, jedoch bei der Gesamtkostenermittlung ausgespart worden. Indirekt ist sie aber ein Maß für den Grad der Umweltzerstörung und Klimaerwärmung, wenn das Baugebiet verwirklicht würde. Entsiegelungen an anderen Stellen dagegen würden diese Bilanzen erheblich verbessern.

- 35.890.043 € - 9.873.661 € - 38.420.043 € - € - 1.715.737 €

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der BI-Dell

Stand 13.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Bi-Dell Kalkulationen und Schätzungen

Daten der Stadt Aachen

Rahmenplan 37 ha 1. Bauab. 6,7 ha Gesamtgebiet 62 ha

Bisherige Angaben der Stadt Aachen im Haushaltplan Aachen (2014) 2015 - 2019

Infrastruktur- und Folgekosten (LEP)

D	Geothermie (ca. Erstellung min/max pro EFH)	20.000 €	30.000 €	30.000 €	-	k.A.
7	Infrastrukturkosten gemäß LEP: Ortsumgehung Richterich: Straßenbau Ortsumgehung L231n in Landesstraßenniveau	- €	2.697.855 €	2.697.855	-10.000.000 + X (Herr Wingenfeld in der Presse 2015)	3.389.500 €
8	Infrastrukturkosten gemäß LEP: Ortsumgehung Richterich: Unterfahrung DB, Trog-Einschnitte, Stützwände, Dämme, Amstelbachbrücke, Anschluss Ost	- €	6.069.500 €	6.069.500		
E	Infrastruktur- und Infrastrukturfolgekosten gemäß LEP (für: Bau, Unterhaltung, Instandsetzung, etc.) -vgl. Einzelaufstellung [Folgekosten] Stand 05.02.2016-	-	3.941.243 €	3.941.243	-	3.941.243 €
Summe		-20.000 €	-12.738.598 €	-12.738.598 €	Summe -	7.330.743 €

Ortsumgehung

Kindergarten

Der Haushaltsplanentwurf enthält noch nicht einmal ein Drittel der bereits vom neuen Planungsdezernenten gegen Ende 2015 in der Presse genannten Summe. Damit lägen für den Abschluss dieser Bauteile keine Haushaltsmittel vor. Von 3,3 auf über 10 Mio. € entspräche einer Kostensteigerung von 200%, wie wohl in Aachen üblich, traurig und leider lächerlich zugleich.

Dieser städtische Haushaltsposten ist nicht näher aufgeschlüsselt. Auch dieser Posten ist in seiner Verteilung über die Jahre sehr verdächtig, da der geplante Baubeginn der Erschließung schon vor bis weit vor dem zu erwartenden Genehmigungsbeschluss für die FNP-Änderung und auch für den Bebauungsplan liegt. So müsste der Kindergarten in der Luft "hängend" vorgebaut werden und könnte erst bei rechtskräftigem Vorliegen der entsprechenden Beschlüsse und Satzungen quasi "vom Himmel" an Ort und Stelle hinunter fallen. Hier sind wohl die Planungen der Kalkulatoren, Politiker und Verwalter mit ihren leuchtturmartigen Wunschvorstellungen durchgegangen.

	Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Gesamtgebiet 62 ha	Bisherige Angaben der Stadt Aachen	im Haushaltplan Aachen (2014) 2015 - 2019
Gesamtkosten (ohne 15) Kostensteigerung seit 2006 ca. +30% (geschätzt) und Unvorhergesehenes	-39.348.043 €	-19.604.256 €	-50.645.398 €	-	-9.046.480 €
Vermutlicher Kostenrahmen (ohne 15)	-11.804.413 €	-5.881.277 €	-15.193.619 €	-	k.A.
	-51.152.456 €	-25.485.533 €	-65.839.018 €	-	k.A.
Mit Ökologischen Folgekosten (15) Klimaerwärmung	-71.362.456 €	-29.141.333 €	-98.989.018 €	-	k.A.