

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 977/2022

Teningen, den 30. Mai 2022

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	28.06.2022	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	12.07.2022	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Ziegelbreite III", Nimburg-Bottingen

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
- Abschluss eines Erschließungsvertrages

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages in der Fassung vom 20.05.2022 gemäß § 11 BauGB und dem Erschließungsvertrag in der Fassung vom 20.05.2022 zwischen der badenovaKONZEPT und der Gemeinde Teningen wird zugestimmt.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat in der öffentlichen Sitzung am 05. Oktober 2021 (Drucksache 827/2021) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelbreite III“, Nimburg-Bottingen, beschlossen. Das zu entwickelnde Gebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 0,2 ha. Insgesamt handelt es sich um vier Flurstücke, wovon drei im Privateigentum sind. Die privaten Eigentümer haben bei der Gemeinde Teningen bezüglich einer Entwicklung und Erschließung der Flächen zu Bauland vorgesprochen. Der Erschließungsträger soll keine Flächen erwerben.

Am 18.05.2022 fand eine erste Eigentümerversammlung statt. Nach dieser Veranstaltung wurde die Mitwirkungsbereitschaft an der Entwicklung und Erschließung des Gebietes bei den Grundstückseigentümern abgefragt. Die Zustimmungen liegen der Verwaltung bislang noch nicht vor.

Die Erschließung von Baugelände ist gemäß Baugesetzbuch Aufgabe der Kommune, sie kann diese Aufgabe durch einen Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen. Dieser Dritte (Erschließungsträger) verpflichtet sich gegenüber der Kommune zur Herstellung aller zur Erschließung notwendigen Anlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet auf eigene Kosten.

Voraussetzung für die Entwicklung und Erschließung des Gebietes ist der **Städtebauliche Vertrag**. In diesem Vertrag wird die Risikofreistellung der badenovaKONZEPT durch die Kommune vereinbart. Dadurch kann das Projekt zu kommunalkreditähnlichen Bedingungen finanziert werden. Auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages kann der Erschließungsträger auch weitere städtebauliche Leistungen von der Herstellung der Bauleitpläne bis zur Durchführung der Bodenordnung übernehmen.

Bei der Durchführung eines Erschließungsmodells erwirbt badenovaKONZEPT nur einen Teil oder keine der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, stimmt die Ausführung der Erschließung mit der Kommune ab, wird mit den an der Umlegung beteiligten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine Kostenerstattungsvereinbarung abschließen und erstellt alle Erschließungsanlagen. Sofern Teilflächen des Vertragsgebiets (Bauplätze, öffentliche Flächen, Erschließungsanlagen) im Eigentum der badenovaKONZEPT sind, werden die Bauplätze in Anlehnung an die kommunalpolitischen Zielsetzungen an Bauwillige veräußert und die Erschließungsanlagen sowie öffentliche Flächen an die Kommune kostenfrei übertragen.

Es wird zwischen folgenden Erschließungsmodellen unterschieden:

- Erschließungsmodell 1: Grundstücke im Vertragsgebiet sind komplett im Eigentum der Kommune (Erschließung auf fremden Flächen)
- Erschließungsmodell 2: Grundstücke im Vertragsgebiet sind im Eigentum der Kommune und/oder im Privateigentum (Erschließung auf fremden Flächen)
- Erschließungsmodell 3: Grundstücke im Vertragsgebiet sind im Eigentum der badenovaKONZEPT und im Privateigentum (Erschließung auf teilweise fremden Flächen)

Gemäß der Ausgangslage handelt es sich um das Erschließungsmodell 2.

Die Kommune möchte die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes an einen Erschließungsträger übertragen, der auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit den Eigentümern eine Kostenerstattungsvereinbarung abschließt, alle erforderlichen Planungsleistungen durch Dritte erstellen lässt, eine Bodenordnung/Umlegung und die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt.

Die Verwaltung schlägt vor zusammen mit der badenovaKONZEPT, die Planungsleistungen erstellen zu lassen, das Bebauungsplanverfahren zu begleiten und die Erschließung umzusetzen. Grundlagen der Leistungsübernahme sind der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages. Mit den Eigentümern der Flurstücke im Plangebiet werden zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Entwicklung des Gebiets (Bebauungsplanverfahren) und für die Herstellung der Erschließungsanlagen angemessene Kostenerstattungsvereinbarungen abgeschlossen. Die abrechenbaren Kosten der badenovaKONZEPT werden im Städtebaulichen Vertrag fest vereinbart.

Leistungen von Dritten

Die Kosten der Planungs- und Ingenieurleistungen (z. B. Bauleitplanung, Ausführungsplanung einschließlich örtlicher Bauüberwachung, Baugrunduntersuchung, SiGeKo, Umlegung/ Bodenordnung etc.), der erforderlichen Gutachterleistungen (z.B. Artenschutz, Lärmgutachten etc.) sowie Leistungen von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Architekten, Kosten für die juristische Begleitung des Projekts etc.

werden von der badenovaKONZEPT finanziert. Sie werden Bestandteil der Kalkulation (abrechenbare Kosten).

Honorar des Erschließungsträgers

Die badenovaKONZEPT wird ihren Aufwand für die Durchführung nach dem Angebot vom 05.05.2022 Angebot festlegen.

Anlage: Honorarangebot Nr. 2202 vom 05.05.2022, Städtebaulicher Vertrag vom 20.05.2022 und Erschließungsvertrag vom 20.05.2022, Übersichtsplan Geltungsbereich