

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 197/2023

Teningen, den 17. Mai 2023

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	11.07.2023	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	25.07.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Riedweiden/Sattler-Breite III", Ortsteil Köndringen;

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
- Abschluss eines Erschließungsvertrages

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages in der Fassung vom 25.05.2023 gemäß § 11 BauGB und dem Erschließungsvertrag in der Fassung vom 25.05.2023 zwischen der badenovaKONZEPT und der Gemeinde Teningen wird zugestimmt.

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

Erläuterung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.04.2014 (Drucksache 526/2014) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedweiden/Sattler-Breite III“, Köndringen, beschlossen. Das zu entwickelnde Gebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 2,6 ha. Insgesamt handelt es sich um 18 Flurstücke, wovon 8 im Privateigentum und 10 im Eigentum der Gemeinde Teningen sind.

In der Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2015 (Drucksache 758/2015) wurde die Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH als Erschließungsträger beauftragt. Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH teilte zwischenzeitlich der Gemeinde Teningen mit, dass Sie kurzfristig die weitere Betreuung der Erschließung des Baugebietes „Riedweiden / Sattler-Breite III“ in Teningen-Köndringen nicht wiederaufnehmen kann.

Auf Grund des schon sehr lange bestehenden Auftrages aus dem Jahr 2015 war nicht absehbar, dass nun kurzfristig die weitere Umsetzung ansteht. Das Büro teilte mit, dass sie aktuell sehr mit Aufgaben eingespannt sind, sodass die Aufgabe nicht mit der zeitlichen Zuverlässigkeit, ausgeführt werden kann.

Die Verwaltung hat daraufhin ein Angebot bei der badenovaKonzept angefragt.

Am 21.01.2016 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 bereits vor. Aufgrund der zurückliegenden Zeit, und dem geplanten Wechsel des Erschließungsträgers, soll diese Abfrage erneut erfolgen.

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, Umliegung/ 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 10.05.2023 Angebot festlegen.

Anlage:

Honorarangebot Nr. 2312 vom 10.05.2023

Übersichtsplan Geltungsbereich

Städtebauliche Vertrag vom 25.05.2023

Erschließungsvertrag vom 25.05.2023

Finanzielle Auswirkungen:

58.500,00 € netto, 69.615,00 € brutto