

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.03.2018

TOP 10.

Markus Schäfer

GR 0026-2018

AZ 656.61

Baugebiet 'Holländergrund' in Odenheim, 2. Teil des 2. Bauabschnittes

a) Beschluss über die Erschließung

b) Systementscheidung zur beitragsrechtlichen Zuordnung der Regenrückhaltung im Baugebiet

c) Bildung einer Abrechnungseinheit zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge (§ 37 Abs.3 S.1 KAG i. V. m. § 3 Abs.2 Erschließungsbeitragsatzung)

Sachstandsbericht:

Anlage: Übersichtsplan mit Darstellung der Abrechnungseinheit „2. Teil des 2. Bauabschnittes des Baugebietes Holländergrund“

a) Beschluss über die Erschließung

Die Stadtverwaltung führt **seit März 2017 Gespräche mit dem Land Baden-Württemberg** als Grundstückseigentümerin aller Bauplätze im Baugebiet. Seitens des zuständigen Amtes für Vermögen und Bau in Karlsruhe hat sich die Bearbeitung unter anderem aus Gründen von Struktur- und Personalwechseln verzögert.

Nachdem alle für das Land relevanten Daten übermittelt werden konnten, erhielten wir auf telefonische Nachfrage **am 2. Februar 2018** die Aussage, dass das Amt für Vermögen und Bau der **Ablösung der prognostizierten Erschließungskosten zustimmen** kann.

Die Verwaltung bereitet derzeit die Ablösevereinbarungen vor. Parallel dazu wird die **Ausschreibung der Erschließungsarbeiten** angegangen.

Das Amt für Vermögen und Bau wird die **Vermarktung** der Bauplätze im **Spätjahr 2018** angehen. Dies deckt sich mit dem erwarteten Fortgang der Erschließungsarbeiten, da

Bauplätze nur dann vermarktet werden sollten, wenn vor Ort auch die Straßenführung und –Höhe erkennbar ist.

Die **Verkaufspreise** werden nach einer ersten Auskunft bei **220 €/m²** für die innenliegenden Flächen und **230 €/m²** für die Bauplätze am Gebietsrand liegen.

Das Baugebiet besteht aus **28 Baugrundstücken**, darunter 26 Plätze für eine (freistehende) Einzelhausbebauung und zwei Plätze für Doppelhaushälften.

Im Stadtbauamt wird eine Interessentenliste geführt, bis das Amt für Vermögen und Bau in den Vermarktungsprozess einsteigt. **Derzeit** enthält die Liste **28 Bewerber**, davon rund die Hälfte in Östringen wohnhaft; die – ohne Berichterstattung – hohe Zahl der Interessenten belegt die gegebene Nachfrage nach Baugrundstücken. Auch in den umliegenden Gemeinden werden derzeit Baugebiete ausgewiesen. Um einer Abwanderung entgegen zu wirken, soll die Erschließung des 2. Teil des 2. Bauabschnittes in diesem Jahr angegangen werden.

b) Systementscheidung zur beitragsrechtlichen Zuordnung der Regenrückhaltung im Baugebiet

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wurde die Herstellung einer im Bebauungsplan vom 17.11.2000 dargestellten Regenrückhaltung vorgesehen.

Nach Maßgabe der Vergabe der Tiefbauarbeiten durch den Gemeinderat am 17.09.2013 entfielen auf diese Position Aufwendungen in Höhe von 47.009,83 € netto zzgl. anteiliger Honorarkosten.

Nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Östringen in der Form der letzten Änderung umfassen die beitragsfähigen Erschließungskosten u. a. die anderweitig nicht gedeckten Kosten der erstmaligen endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für Ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende Straßen, Weg und Plätze.

Die vorgesehene Regenrückhaltung ist in diesem Sinne nicht ohne weiteres Teil der Erschließungsanlage Straße und auch nicht Teil der Straßenentwässerung.

Gleichwohl ist nicht zu bestreiten, dass diese Maßnahme sowohl der Straßenentwässerung als auch der Grundstücksentwässerung dient, indem das hangabwärts fließende Oberflächenwasser des Außenbereichs unmittelbar vor der Wohnbebauung gefasst und gedrosselt abgeleitet wird.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dass der Gemeinderat auf der Basis der geltenden Erschließungsbeitragsatzung eine Systementscheidung zur Straßenentwässerung in der Weise fasst, dass die vorgenannten Aufwendungen für das Regenrückhalte-system im Baugebiet Holländergrund in dem Verhältnis auf die Straßen- und Grundstücksentwässerung verteilt wird, indem auch die übrigen Kosten des Regenwasserkanals im Baugebiet Holländergrund der Straßenentwässerung und der Grundstücksentwässerung zugeordnet wird.

Der Kostenanteil, der der Grundstücksentwässerung zugeordnet wird, ist über die Globalberechnung zu den (Wasser- und) Abwasserbeiträgen der Stadt Östringen zu refinanzieren, während der auf die zugeordnete Straßenentwässerung entfallende Kostenanteil über den zu erhebenden Erschließungsbeitrag abzüglich des 5prozentigen Selbstbehaltes der Stadt Östringen von den Grundstückseigentümern zu erheben sind.

Diese Entscheidung wurde bereits im Zuge der Erschließung des 1. Teils des 2. Bauabschnittes getroffen und sollte aus Gründen der Rechtsklarheit auch für den 2. Teil gefasst werden.

**c) Bildung einer Abrechnungseinheit zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge
(§ 37 Abs.3 S.1 KAG i. V. m. § 3 Abs.2 Erschließungsbeitragsatzung)**

Zur (teilweisen) Finanzierung der Maßnahmen, soll der voraussichtlich umlagefähige, anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (Straßenbau, Gehwegbau, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) zwischen der Stadt Östringen und dem Grundstückseigentümer abgelöst werden.

Hierbei ist es vorgesehen, die neuen Straßen zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dabei handelt es sich um die Verlängerung des Zeisigwegs von Flst.Nrn. 12930 (Zeisigweg 36) und 12909 (Zeisigweg 23) bis Flst.Nrn. 12925 (Zeisigweg 46) und 12903 (Zeisigweg 31) sowie um die Verlängerung des bereits hergestellten Stiches des Ammerwegs von Flst.Nr. 12912 (Ammerweg 2) und 12939 (Ammerweg 1) bis Flst.Nr. 12924 (Ammerweg 21).

Innerhalb der Abrechnungseinheit liegen die 28 Baugrundstücke Flst.Nr. 12904 bis 129909, 12912 bis 12916, 12919 bis 12930 und 12939 bis 12943.

In § 37 Abs. 3 Satz 1 KAG eröffnet der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit, Erschließungsbeiträge für die Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung für mehrere Anbaustraßen insgesamt zu ermitteln. Selbständige Erschließungsanlagen (mit ihren unselbständigen Stichen) sind grundsätzlich einzeln abzurechnen. Nach § 37 Abs. 3 KAG können die beitragsfähigen Kosten „für mehrere erstmalig herzustellende Anbaustraßen, die eine zweckmäßige Erschließung des Baugebietes ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt werden (Abrechnungseinheit)“. Die Verlängerungen und die Verbindung der Anbaustraßen (Zeisigweg und Ammerweg) bilden objektiv eine Abrechnungseinheit.

Wenn eine gemeinsame Abrechnung erfolgen soll, muss der Gemeinderat vor Entstehen der sachlichen Beitragsschuld (§ 37 Abs. 4 Satz 1 KAG) einen entsprechenden Beschluss fassen.

Durch die Bildung der Abrechnungseinheit wird gewährleistet, dass für alle erschlossenen Grundstücke in diesem Bereich eine einheitliche Beitragshöhe festgesetzt werden kann.

Die Entscheidung ist nach § 37 Abs. 4 Satz 2 KAG bekannt zu machen.

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage

mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Für die Erschließungsarbeiten sind der letzten Kostenberechnung entsprechende Ansätze im Haushaltsplan eingestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließung des 2. Teils des 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Holländergrund“ in Odenheim vorzubereiten und die Ausschreibung der entsprechenden Leistungen vorzunehmen.
2. Die Aufwendungen für das Regenrückhaltesystem werden in dem Verhältnis der Straßen- und Grundstücksentwässerung zugeordnet, in dem auch die übrigen Kosten des Regenwasserkanals im Baugebiet der Straßenentwässerung und der Grundstücksentwässerung zuzuordnen sind.
3. Die im 2. Teil des 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Holländergrund“ in Odenheim vorgesehene Verlängerung des Zeisigwegs
von Flst.Nrn. 12930 (Zeisigweg 36) und 12909 (Zeisigweg 23) bis Flst.Nrn. 12925 (Zeisigweg 46) und 12903 (Zeisigweg 31) sowie

die Verlängerung des bereits hergestellten Stiches des Ammerwegs
von Flst.Nr. 12912 (Ammerweg 2) und 12939 (Ammerweg 1) bis Flst.Nr. 12924 (Ammerweg 21)

wird gem. § 37 Abs. 3 Satz 1 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit § 3 Abs. 2 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Östringen zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.

Der gebildeten Abrechnungseinheit sind folgende Baugrundstücke zugeordnet: Flst.Nr. 12904 bis 129909, 12912 bis 12916, 12919 bis 12930 und 12939 bis 12943.