

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 04.06.2018

TOP 7.

Markus Schäfer

GR 0043-2018

AZ 656.645

**Baugebiet 'Dinkelberg IV' -
Beauftragung eines Erschließungsträgers**

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Dinkelberg IV“ gefasst. Damit wurde der generelle Einstieg in die Entwicklung des 10,4ha großen Baugebietes beschlossen.

Daraufhin fanden erste umweltrechtliche Untersuchungen statt. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Streuobstbäume, ist vor allem der Bestand an Brutvögeln sehr hoch. Aber auch das Vorkommen von Fledermäusen war ebenso wie die Zauneidechsen genauer zu untersuchen.

Aus den bereits vorliegenden umweltrechtlichen Untersuchungen ergibt sich ein hoher Aufwand für den **Öko-Ausgleich**.

In Anbetracht der Entwicklung der Baukonjunktur ist auch mit hohen Kosten für die Erschließung zu rechnen.

Schließlich soll die Erschließung aller Bauplätze mit einer **Bauverpflichtung** verbunden werden.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und bereits bekannter Erwartungen und Bedenken seitens der Eigentümer sowie zur sicheren Abrechnung und Verteilung aller durch das Baugebiet entstehenden Kosten auf die Grundstückseigentümergeinschaft empfiehlt die Verwaltung, einen **Erschließungsträger einzuschalten**.

Die Aufgaben eines Erschließungsträgers umfassen im Auftrag und in Absprache mit der Stadt:

- die **Projektsteuerung, Koordinierung und Kontrolle** der Projektbeteiligten,

- das Aufstellen eines **Zeitplans** und dessen Überwachung,
- die **Führung der Umlegungsgespräche**,
- die Vorbereitung und der Abschluss sämtlicher mit den ausführenden Unternehmen zu schließender **Verträge**,
- die **Koordination der technischen und wirtschaftlichen Maßnahmen** aller Beteiligten,
- die **Abnahme von Bauleistungen** und sonstigen **Leistungen**
- **die Abrechnung aller für das Baugebiet anfallender Kosten mit den Grundstückseigentümern.**

Bei 105 Grundstücken und derzeit knapp **140 Beteiligten** würde die Durchführung der Umlegung durch die Stadtverwaltung eine im gewünschten Zeitraum nicht zu stemmende Aufgabe bedeuten.

Die Stadtverwaltung hat deshalb vorab **von vier potentiellen Erschließungsträgern Angebote eingeholt** und Gespräche mit diesen geführt. Ziele der Stadtverwaltung waren, die Aufgaben für alle Bieter gleich zu definieren, vergleichbare Angebote zu erhalten und das Zusammenspiel mit den bei der Stadt Östringen bewährten Büros (Stadtplanung, Umweltbericht, Vermessung/Umlegung und Ingenieursplanung) zu hinterfragen.

Von den vier angefragten Büros haben drei ein Angebot abgegeben:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. PEG GmbH (Gerst), Mühlacker: | 175.000,00 € brutto |
| 2. Bieter: | 179.452,00 € brutto |
| 3. Bieter: | 422.392,40 € brutto |

Der günstigste Bieter, die PEG Planungs- und Erschließungsgesellschaft aus Mühlacker überzeugte auch in den Gesprächen mit der Verwaltung.

Der Geschäftsführer, Herr Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Gerst, hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung des AUT vom 15.05.2018 vorgestellt. Er hat sich über die Vermessungsbranche und in vielzähligen Umlegungsverfahren Routine verschafft, ist Mitglied in mehreren Gutachterausschüssen im Raum Mühlacker und bietet seit einigen Jahren im Büro auch Ingenieurleistungen an.

Durch die breit aufgestellte Personaldecke, verfügt die PEG über die erforderliche Fachkenntnis, die ein Erschließungsträger benötigt.

Allgemeines zum Verfahren:

Ein Erschließungsträger wird **mittels städtebaulichen Vertrag** nach § 11 BauGB beauftragt und ihm die oben genannten **Aufgaben** hoheitlich **übertragen**. Die Verwaltung wird die entsprechenden vertraglichen Regelungen ausarbeiten und bei positivem Beschluss des Gemeinderats abschließen. Der **Erschließungsträger übernimmt alle** im Zusammenhang mit dem Baugebiet **entstehenden Kosten** (einschließlich der Stadt bisher angefallenen Ausgaben).

Das **Bebauungsplanverfahren bleibt** weiterhin **in der Hand des Gemeinderats**, ebenso obliegt das **Umlegungsverfahren** (u.a. Bestimmung der Einwurfs- und Zuteilungswerte) weiterhin der Stadt in Form des **Umlegungsausschusses**. **Ebenso** gibt die Stadt die Umlegungsbedingungen wie den Abschluss von **Bauverpflichtungen** und deren Ausgestaltung vor.

Der **Erschließungsträger berechnet** nach Feststehen der genauen Planung die **Erschließungskosten**, **führt** sodann die **Umlegungsgespräche und schließt** vor Abschluss des Umlegungsverfahrens **Kostentragungsvereinbarungen mit den Eigentümern** sowie einen Vertrag zur Übernahme der Bauverpflichtung, die ein Ankaufsrecht für die Stadt mit sich zieht. Dabei ruft er nach definierten Zeitpunkten und entsprechend des Entwicklungsfortschritts Teilbeträge von den Eigentümern an.

Da die **Kosten des Erschließungsträgers** Kosten des Baugebietes sind, sind sie **vollumfänglich umlagefähig**. Die Kostentragung wird zum einen durch den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger sowie den Kostentragungsvereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern geregelt.

Zeitlicher Ablauf:

Nachdem im Jahr 2017 erste städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet wurden und die Vorarbeiten für den Umweltbericht begonnen haben, steht aktuell eine Vorbesprechung der Ergebnisse mit den Fachbehörden an. Daraufhin wird der städtebauliche Entwurf ggf. anzupassen sein. Erst danach kann eine belastbare Kostenschätzung erarbeitet werden. Die Maßnahme wird daher noch einige Monate Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen, bis mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen wird.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Kosten durch die Einschaltung eines Erschließungsträgers werden vollumfänglich auf die Grundstückseigentümergeinschaft umgelegt. Die Stadt wird mit den Zuteilungsflächen zu beteiligen sein, die erst am Ende der Umlegung feststehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die PEG GmbH aus Mühlacker als Erschließungsträger für das Baugebiet „Dinkelberg IV“ zu beauftragen, die städtebaulichen Verträge vorzubereiten und zu gegebener Zeit abzuschließen.