



Beschlussvorlage 2023/104	Referat	Bürgermeister
	Abteilung	Abt. 63, Tiefbau
	Verfasser(in)	Scholtissek, Sarah

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	30.03.2023	öffentlich

Rederzhausen, Baugebiet "Am Lindenkreuz" - Übertragung der Durchführung der Erschließungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

1. Als Erschließungsträger wird die [REDACTED] bestimmt. Damit übernimmt die [REDACTED] die Durchführung der Erschließungsmaßnahme und deren finanzielle Abwicklung.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt den Erschließungsvertrag mit [REDACTED] abzuschließen.
3. Der Erschließungsvertrag muss die Einhaltung des öffentlichen Vergaberechts für den Erschließungsträger beinhalten.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf des Bebauungsplans:

- | | |
|------------|--|
| 22.01.2019 | Planungs- und Umweltausschuss |
| 2018/512 | Empfehlungsbeschluss |
| | |
| 09.05.2019 | Stadtrat |
| 2019/038 | Aufstellungsbeschluss |
| | |
| 12.12.2019 | Stadtrat |
| 2019/515 | Erweiterung Geltungsbereich |
| | |
| 21.07.2020 | Stadtrat |
| 2020/111 | Konzeptvorstellung |
| | |
| 11.03.2021 | Stadtrat |
| 2020/444 | Vorberatung Stellungnahmen |
| | |
| 30.09.2021 | Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss |
| 2021/207 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss |

Aktueller Stand des Bebauungsplans:

In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 30.09.2021 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Daraufhin wurde die formelle Beteiligung durchgeführt. Dabei konnten neben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch die Öffentlichkeit Stellung zu dem Bebauungsplanentwurf nehmen. Die zahlreichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerungsmöglichkeit sowie die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung wurden gesichtet und abgewogen. Derzeit erfolgt die rechtliche Prüfung durch den Fachanwalt. Der Bebauungsplan mit dem erarbeiteten Abwägungsvorschlag wird demnächst im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss behandelt.

Diskussionsgrundlage:

Die Planung und Umsetzung der Erschließung des Baugebietes „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen soll durch die private [REDACTED] erfolgen. Dafür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB notwendig. Der letzte Abschluss eines Erschließungsvertrages erfolgte mit der [REDACTED]. Diese war als Erschließungsträger für die Erschließung des Baugebietes nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart



entsprechend des Bebauungsplan Nr. 5 tätig. Dabei wurden überwiegend positive Erfahrungen gesammelt.

Grundsätzlich bringt die Übertragung der Aufgabe des Erschließungsträgers folgende Vor- und Nachteile mit sich:

Nachteile

Als Nachteil eines Erschließungsvertrages kann der Umstand betrachtet werden, dass die Erschließungsanlagen vom Erschließungsunternehmer eigenständig herzustellen sind, dieser also auch die Qualität beeinflussen kann. Allerdings besteht die Möglichkeit, in den Erschließungsvertrag Überwachungs- und Kontrollrechte für die Gemeinde zu vereinbaren. Dies birgt vor allem einen hohen **Formulierungsaufwand** der Anforderung und Auflagen durch die Stadt/Stadtwerke zur Gewährleistung einer entsprechenden fachlichen und qualitativen Ausführung.

Darüber hinaus verbleibt die **Erschließungslast** bei der Stadt. Sofern der [REDACTED] die Fertigstellung der Maßnahme nicht mehr möglich ist (beispielsweise aufgrund von Insolvenz), ist die Stadt für die Fertigstellung verantwortlich. Dadurch entsteht der Stadt ein beitragsfähiger Aufwand, den sie dann im Wege der Beitragserhebung auf die Anlieger umlegen kann. Dies birgt jedoch die Gefahr, dass die Grundstückseigentümer doppelt belastet werden könnten, da die Eigentümer beim Erwerb der Grundstücke bereits für die Erschließung an den Erschließungsunternehmer gezahlt haben und nunmehr erneut einen Erschließungsbeitrag an die Stadt zahlen müssten. Dies kann jedoch durch die Regelung einer entsprechenden Sicherheitsleistung im Erschließungsvertrag verhindert werden.

Ebenso stellt die diesbezügliche Kalkulation der Beitragseinnahmen, bei nicht genau definierter Grundstücks- und Geschossfläche, da insbesondere durch **Änderungsanträge** die Geschossflächen, auch nach Festsetzung des B-Plans geändert werden können, eine gewisse Schwierigkeit dar.

Bei Umsetzung der Maßnahme kann es zu Streitigkeiten über eventuelle Vertragsabweichungen oder Baumängel und die entsprechenden **Zuständigkeiten** kommen.

Es ergibt sich durch den Erschließungsträger eine zusätzliche **Schnittstelle** zwischen der Stadt und den Planern bzw. ausführenden Firmen. Hier besteht erhöhter Abstimmungsbedarf um Missverständnisse zu vermeiden.

Vorteile

Der Vorteil eines Erschließungsvertrages besteht für die Kommune grundsätzlich darin, dass dem Erschließungsunternehmer auch die Herstellung von **nicht beitragsfähigen**



Erschließungsanlagen (z. B. die Herstellung eines Kinderspielplatzes) **übertragen** werden kann.

Zudem muss sich die Kommune nicht mit dem grundsätzlichen **gemeindlichen Eigenanteil** von 10 % an den Erschließungskosten beteiligen.

Die Verwaltung spart sich den Aufwand zur Vergabe an eigene **Planungsbüros** (nur Vorgabe Fachkunde).

Abwicklung der Bauausführungen kann durch Erschließungsträger und die beauftragten Firmen in eigener **zeitlicher und ausführungstechnischer Koordination** durchgeführt werden. Dies spart der Verwaltung den Koordinationsaufwand.

Regelungen zur **Kostenübernahme** von besonderen Einrichtungen, die als Erschließungskosten zu 100% von den Grundstückseigentümern zu tragen sind (siehe auch STR 17.02.2022 SV 2022/048) ist für die Stadtwerke innerhalb eines entsprechenden Vertrags einfacher möglich.

Schließlich erspart sich die Stadt auch den mit einer **Erschließungsbeitragsabrechnung** verbundenen Verwaltungsaufwand.

Sonstige zu beachtende Punkte

Daneben sind auch die Besonderheiten der **beitragsrechtlichen Finanzierung der Einrichtungen** bei einer solchen Lösung zu beachten. Anders als bei der Straßenerschließung werden bei der Abwasserbeseitigung nicht die tatsächlichen Baukosten auf die Grundstückseigentümer umgelegt, sondern es erfolgt eine allgemeine Finanzierung über Beiträge, die sich an den Grundstücks- und Geschoßflächen, nicht jedoch an den Investitionskosten bemessen. In der Regel sind die Investitionskosten nicht durch die Beiträge gedeckt, so dass im Ergebnis die Herstellungskosten dem Erschließungsträger durch die Stadtwerke vollständig zu erstatten sind, während die spätere Beitragserhebung dann auf Grundlage der entsprechenden Satzung erfolgt. Diese Vorgehensweise bedingt einerseits eine Berücksichtigung des Vergaberechts und andererseits eine hohe Kontrolle, dass die Herstellungskosten angemessen sind.

Im vorliegenden Fall macht, anders als in früheren Fällen, eine Beitragsablösung aus Sicht der Stadtwerke keinen Sinn, da die genauen Grundstücks- und Geschoßflächen nicht feststehen. Die **Beitragserhebung** erfolgt dann satzungsgemäß durch Bescheid.

Wie in anderen städtebaulichen Verträgen wäre zu regeln, dass **Sonderkosten** des Baugebietes (z.B. Leitungen außerhalb des Baugebietes) durch den Erschließungsträger vollständig übernommen werden müssen.



Fazit

Die Verwaltung empfiehlt die Planung und Umsetzung der Erschließung für das Baugebiet „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen an den Erschließungsträger [REDACTED] zu übertragen.