

# Sitzungsvorlage



Vorlage Nr.: 459/17

Federführung: Rechnungsamt	Datum: 13.06.2017
Verfasser: Kalt, Gerhard	AZ: 621.400

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.06.2017	Ö	Entscheidung

## **Tagesordnungspunkt:**

### **Baugebiet "Herrengüter West III", Gemarkung Herbolzheim**

- Vergabe der Erschließung an die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg**
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Herbolzheim und der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, erhält den Auftrag, das Baugebiet „Herrengüter West III“ in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu erschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Erschließung und Vermarktung des Baugebietes „Herrengüter West III“ mit der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, abzuschließen.

## **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Stadt Herbolzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. März 2017 den Beschluss gefasst, in Herbolzheim für eine Teilfläche des Gewannes „Grüne“ einen Bebauungsplan mit dem Namen „Herrengüter West III“ aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig an diesem Verfahren zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 09.05.2017.

Mit diesem Verfahrensschritt wurden der Bevölkerung die Ziele und der Zweck der Planung vorgestellt.

Die Erschließung dieses Baugebietes in eigener Regie würde zunächst die Vorfinanzierung des Grunderwerbs und der Erschließungskosten erfordern.

Für einige Zeit wäre Kapital gebunden, das erst nach und nach durch den Verkauf der Bauplätze refinanziert werden könnte.

Da die Stadt Herbolzheim finanziell nicht „auf Rosen gebettet“ ist, das Ziel, die Schulden abzubauen, wieder ernsthaft verfolgt werden sollte und in den nächsten Jahren einige Aufgaben wie Stadtsanierung, Schulen, Feuerwehr usw. fortzusetzen sind bzw. angegangen werden müssen, sollte, wie bei der Erschließung der Baugebiete „Herrengüter“, „Herrengüter II“, „Rotackerweg“, „Dorfmatte II“ und „Lache“, die Erschließung des Baugebietes „Herrengüter

West III“ auf einen privaten Erschließungsträger übertragen werden.

Mit der privaten Erschließung von Baugebieten übernimmt ein Dritter die Aufgabe einer Kommune. Dieser Dritte verpflichtet sich, die Erschließung eines Baugebietes im Sinne der Kommune in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.

Rechte, Pflichten und finanzielle Angelegenheiten zwischen der Kommune und dem privaten Erschließungsträger werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bevor die Erschließung der anderen Baugebiete an den privaten Erschließungsträger badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, vergeben wurde, hat sich die Verwaltung intensiv mit dieser Thematik befasst und sieht, nach dem 3 Baugebiete durch die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG erschlossen und abgerechnet wurden, nur Vorteile bei der Erschließung eines Baugebietes durch einen privaten Erschließungsträger.

Bezogen auf die Stadt Herbolzheim sind folgende Vorteile zu nennen:

- der Haushalt der Stadt Herbolzheim wird nicht belastet
- keine Bindung von Kapital für die Erschließung des Baugebietes
- das Ziel, Schulden abzubauen und dennoch zu investieren, kann uneingeschränkt weiterverfolgt werden
- Personalressourcen werden geschont und können für andere Aufgaben eingesetzt werden
- die Planungshoheit liegt weiterhin bei der Stadt
- Festsetzung Ankaufspreis und Verkaufspreis
- die Verfolgung kommunalpolitischer Ziele, Einflussnahme und Mitsprache der Stadt Herbolzheim wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert

Diese aufgeführten Vorteile sind sicherlich nicht vollzählig, von der Wertigkeit aber gewichtig.

Da die Stadt Herbolzheim sich durch den städtebaulichen Vertrag sämtliche Rechte, wie wenn sie das Baugebiet selbst erschließen würde, absichern kann, kann als Nachteil dieser privaten Erschließung nur der Punkt aufgeführt werden, dass nach Ablauf des städtebaulichen Vertrages, nicht verkaufte Bauplätze übernommen werden müssen und ein finanzieller Ausgleich der Konten des Erschließungsträgers geschaffen werden muss.

Da es aber in heutiger Zeit keine Probleme mit dem Verkauf von Bauplätzen gibt und ein finanzieller Ausgleich an den Erschließungsträger deshalb nicht geleistet werden muss, tritt dieser einzige Nachteil erst gar nicht ein.

Da die Stadt Herbolzheim mit der Erschließung und der Abwicklung der Baugebiete „Herrngüter I und II“ und „Rotackerweg“ mit dem privaten Erschließungsträger, der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, nur gute Erfahrungen gemacht hat, sollte das Baugebiet „Herrngüter West III“ auch von der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, erschlossen werden.

Sämtliche Rechte und Pflichten der Stadt Herbolzheim und der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, vorausgesetzt der Gemeinderat vergibt die Erschließung des Baugebietes „Herrngüter West III“ an die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Wichtige Punkte dieses städtebaulichen Vertrages sind:

- die Planungshoheit und die Bodenordnung verbleiben bei der Stadt Herbolzheim
- die Stadt kann die Planungs- und Ingenieurbüros bestimmen
- die Stadt legt die Art der Energieversorgung fest

- die Stadt legt den Ankaufspreis der Grundstücke und den Verkaufspreis der Bauplätze fest
- die Stadt hat ein Mitspracherecht bei der Vergaben von Aufträgen
- die Stadt kann die Bauplätze selbst vermarkten
- nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden die öffentlichen Flächen kostenfrei an die Stadt übertragen
- das Rücktrittsrecht beider Vertragspartner, wenn Grundstücke nicht erworben werden können oder der Bebauungsplan nicht in Kraft treten kann
- die Abnahme der Baumaßnahmen durch die Stadt
- die Entlohnung des Vertragspartners für seine Leistungen
- die Rechnungslegung des Vertragspartners nach Ablauf der Vertragslaufzeit
- der Ausgleich des Baukontos durch die Stadt Herbolzheim oder die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG nach Ablauf der Vertragslaufzeit und Übernahme der unverkauften Bauplätze

Nach Beschlussfassung im Gemeinderat und noch vor der Protokollierung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Herbolzheim und dem privaten Erschließungsträger, bedarf der städtebauliche Vertrag der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Emmendingen.

Dieser Vertrag bedarf deshalb der rechtsaufsichtsbehördlichen Genehmigung, weil die Verpflichtung der Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darstellt und ein kreditähnliches Rechtsgeschäft immer genehmigungspflichtig ist.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages kann vor Beschlussfassung im Gemeinderat bei der Verwaltung eingesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Erschließung des Baugebietes „Herrengüter West III“ an die badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, zu vergeben und den entsprechenden städtebaulichen Vertrag für dieses Baugebiet zwischen der Stadt Herbolzheim und der badenovaKONZEPT GmbH u. Co. KG, Freiburg, abzuschließen.

### **Haushaltsmittel:**

Ernst Schilling  
Bürgermeister