

**Baugebiet "Gärtenwiesen West" in Büchenau
Abschluss eines Erschließungsvertrags**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Soziales	02.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	07.12.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:
Anlage 1 - Entwurf Erschließungsvertrag
Anlage 2 - Zeichnerischer Teil
Anlage 3 - Straßenplan

Beschlussantrag

Der Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Soziales und Ortschaftsrat Büchenau empfehlen dem Gemeinderat, dem Abschluss des in der Anlage 1 als Entwurf beigefügten Städtebaulichen Vertrags (= hier als Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplan „Gärtenwiesen-West“ in Büchenau zuzustimmen.

I. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung vom 14.07.2020 hat der Umlegungsausschuss der Einleitung des Umlegungsverfahrens Gärtenwiesen-West in Büchenau zugestimmt. Es gibt insgesamt 40 private Parteien, die in diese Umlegung als aktuelle Grundstückseigentümer einbezogen wurden, die wiederum aus Einzelpersonen bis hin zu mehrköpfigen Eigentümergemeinschaften bestehen. In dieser Umlegung sind ca. 50 Baugrundstücke zu vergeben. Die Stadt ist ebenfalls als Grundstückseigentümerin beteiligt. Der gleichnamige Bebauungsplan ist bereits im März 2019 in Kraft getreten.

In den ersten Monaten des Jahres 2020 wurde die Erschließungsträgerschaft für dieses Baugebiet öffentlich ausgeschrieben. Am Ende dieses Verfahrens lagen zwei Bewerber hinsichtlich aller in diesem Verfahren zu prüfenden Punkte und Eigenschaften gleich auf, so dass das Los entscheiden musste. Das Los fiel auf die Fa. PRO KOMMUNA KIRN GmbH, Karlsruher Straße 20, 75179 Pforzheim. Seither wurde in verschiedenen Etappen über den Erschließungsvertrag verhandelt.

Der als Anlage beigefügte Vertrag ist der aktuelle Entwurfsstand. Die im Grunde unterschriftsreife Version hat zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vorgelegen, wird jedoch als Anlage zur diesbezüglichen noch zu erstellenden Gemeinderatsvorlage beigefügt.

In diesem Vertrag wird der Fa. Pro Kommuna die Erschließung des vorgenannten Baugebiets übertragen. Hierbei verpflichtet sich der sog. Erschließungsträger die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im eigenen Auftrag und auf eigene Kosten herzustellen bzw. umzusetzen. Dies betrifft alle öffentlichen Verkehrsanlagen, öffentliche Grünanlagen, Entsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtungen sowie Strom- und Wasserversorgungsanlagen; ebenso die Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs sowie des Artenschutzes.

Nach Fertigstellung gehen diese Anlagen in das Eigentum der jeweiligen Baulast- bzw. Versorgungsträger unentgeltlich über. In Büchenau sind dies die Stadt, die ewb (für die Stromversorgung) sowie der Zweckverband Mittelhardt (für die Wasserversorgung).

Für die Übernahme dieser Aufgabe erhält der Erschließungsträger ein im Zuge der Ausschreibung ermitteltes Entgelt. Alle Kosten, die im Rahmen dieser Baumaßnahmen entstehen, tragen die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke im Verhältnis der Größe ihrer künftigen Bauplätze zur Gesamtgröße aller Bauplätze. Die Bedingungen dieser Kostenübernahme werden zwischen dem Erschließungsträger und jedem einzelnen Grundstückseigentümer mittels eines sog. Kostenerstattungsvertrags geregelt. Dies bedeutet, dass auch die Stadt für ihre künftigen Baugrundstücke einen entsprechenden Vertrag zu unterzeichnen hat. Die Beteiligten rechnen aktuell mit Erschließungskosten in Höhe von ca. 120,00 € je m² Baulandfläche.

Da es sich bei diesem Kostenerstattungsvertrag um eine privatrechtliche Vereinbarung handelt, ist es wie in anderen Fällen grundsätzlich erforderlich, dass diese von allen künftigen Bauplatzeigentümern unterzeichnet wird. Erst wenn dies erfolgt ist und die Umliegung als unanfechtbar gilt, wird der Erschließungsträger mit der eigentlichen Beauftragung der Maßnahmen beginnen (erster Schritt: Ausschreibung der Gewerke). Die Zuweisung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im Rahmen der Baulandumlegung. In diesen Gesprächen werden die Beteiligten auch schon gebeten, ihre Bestandsgrundstücke für vorbereitende Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dies ist zwingend erforderlich, da diese lediglich in bestimmten Zeitfenstern durchgeführt werden können.

Sofern die Umliegungsverhandlungen sowie die Gespräche zum Abschluss der Kostenerstattungsverträge in einem üblichen Zeitfenster zu positiven Ergebnissen führen, gehen die Beteiligten aktuell davon aus, dass die tatsächlichen Baumaßnahmen im Gebiet nach der Sommerpause 2021 beginnen und ca. 1 Jahr später beendet werden können.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 1133

Da im Grunde alle abrechenbaren Kosten auf den Erschließungsträger übertragen werden können, entstehen im Zuge des Erschließungsvertrags im Ergebnis keine nennenswerten Ausgaben; Ausnahme: Kosten für eigene Sachmittel und eigenes Personal.

Andreas Glaser
Bürgermeister