

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 9
Vorlage Nr. 44/2014
Sitzung des Gemeinderates
am 08.04.2014
-öffentlich-
656.61:0028/001

Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“
Erschließung über Erschließungsträger

Am 08.12.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Güglingen die Umlegung für das Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“ angeordnet. Nachdem der GR am 14.01.2014 für den Beginn der Maßnahme „grünes Licht“ gegeben hat, wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern erste Gespräche geführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei allen Grundstückseigentümern Bereitschaft besteht bei der Umlegung mitzumachen. Einige geben die gesamte Fläche ab, andere wünschen die Zuteilung eines Bauplatzes.

Im Rahmen der Umlegung wird über den Verteilungsmaßstab, die Neubildung von Grundstücken und die Bewertung der Grundstücke zu entscheiden sein. In die Bewertung fließen auch die Kosten für die Erschließung der Grundstücke mit ein.

In Bezug auf die Erschließung gibt es zwei Varianten.

1. Erschließung im klassischen Verfahren (in Regie der Stadt Güglingen)
2. private Erschließung nach § 124 BauGB durch einen Erschließungsträger

Die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten sind in der Anlage 1 näher erläutert.

Die Stadt Güglingen hat bei den zurückliegenden Erschließungen sich für die private Erschließung nach § 124 BauGB durch einen Erschließungsträger entschieden und dabei sehr gute Erfahrungen gemacht.

Für eine private Erschließung spricht insbesondere:

- ➡ Die Stadt Güglingen überträgt die Erschließung auf einen Dritten (Erschließungsträger). Dabei verpflichtet sich dieser, nach Vorgaben der Stadt Güglingen die Erschließungsanlagen herzustellen, zu finanzieren und sie nach Fertigstellung unentgeltlich auf die Stadt Güglingen zu übertragen.
- ➡ Der Erschließungsträger schließt mit den Grundstückseigentümern Vereinbarungen ab, durch welche u.a. die Übernahme der Erschließungskosten geregelt wird. Abgerechnet werden bei Wasser, Abwasser und Straße nach den tatsächlichen Kosten incl. der Verfahrenskosten und Ausgleichsmaßnahmen ohne Eigenanteil der Stadt Güglingen. Die Abrechnung per Beitragsbescheid entfällt – es kommt zu keinen Widersprüchen.

- ➔ Die gesamte Abwicklung der Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger; d.h. das Personal der Stadt Güglingen wird deutlich entlastet.
- ➔ Da der Erschließungsträger sich direkt aus den Zahlungsverpflichtungen der späteren Bauplatzeigentümer refinanziert, ist eine Vorfinanzierung durch die Stadt Güglingen nicht erforderlich.
- ➔ Durch entsprechende Erschließungsverträge mit den Grundstückseigentümern sind diese von Anfang an in das Verfahren und die Planungen voll eingebunden. Sofern begründete und städtebaulich vertretbare Wünsche bestehen, kann auf diese eingegangen werden. Dies führt zu einer besseren Akzeptanz, außerdem wissen die Grundstückseigentümer von Beginn an, was auf sie zukommt.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Erschließung, sollte die Entscheidung, ob die Erschließung der Baugebietes „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“ über einen Erschließungsträger erfolgt frühzeitig getroffen werden, damit dieser seine Anregungen und Bedenken bereits bei den Umlegungsgesprächen mit einbringen kann.

IuK (Ippich und Koch) als bisheriger Sanierungsträger, steht für das Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“ nicht mehr zur Verfügung. Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung folgt und sich für die Erschließung über einen privaten Erschließungsträger ausspricht, würde die Verwaltung entsprechende Angebote einholen und dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorlegen.

Antrag zur Beschlussfassung:

1. Die Erschließung des Baugebietes „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“ soll im Rahmen einer privaten Erschließung nach § 124 BauGB durch einen Erschließungsträger erfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Angebote einzuholen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Den 19.03.2014/wo

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen durch die Kommune (Klassisches Verfahren) oder durch einen privaten Erschließungsträger nach § 124 BauGB

	Klassisches Verfahren	Private Erschließung nach § 124 BauGB
1. Personaleinsatz der Kommune	personalintensiv durch z.B. - aufwendige Grundstücks- und Umlegungsverhandlungen - Koordinieren und Steuern der verschiedenen Fachplaner (B-Plan, GOP, Tiefbau, etc.) - Erarbeiten von Sitzungsvorlagen, etc. - Berechnen der Erschließungsbeiträge - Berechnen der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser	geringer Personaleinsatz, weil alle Informationen beim Erschließungsträger abgefragt werden können, ohne dass von der Kommune Sachlagen erarbeitet werden müssen es sind keine Gebührenbescheide an die Eigentümer zu versenden und damit entfallen auch eventuelle Widersprüche gegen diese Bescheide
2. Dauer des Verfahrens	z.T. langwierig	kürzer, weil i.d.R. Bebauungsplan, Umlegung und Tiefbauplanung parallel erarbeitet werden. Widersprüche sind selten, weil die Wünsche der Eigentümer abgefragt und soweit wie möglich berücksichtigt werden
3. Realisierung	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (auch gegen Interessen Einzelner)	nur wenn alle Grundstückseigentümer zugunsten des Erschließungsträgers eine Kostentragungsvereinbarung unterzeichnet haben
4. Kommunalen Haushalt	wird durch den kommunalen Mindestanteil an der Erschließung und durch die Folgekosten, etc. belastet	wird nicht belastet, alle Kosten können mit den Grundstückseigentümern abgerechnet werden
5. Mitbestimmung der Grundeigentümer	eher gering	erfolgt durch mehrere Gesprächsrunden bei den Umlegungsverhandlungen, deren Ergebnisse sich auch im Bebauungsplan niederschlagen
	Klassisches Verfahren	Private Erschließung nach § 124 BauGB
6. Planungskosten(Bauleitplanung, Wettbewerb, Projektsteuerung)	Kommune	Grundstückseigentümer
7. Kosten für Baulandumlegung(Flächenbereitstellung)	Grundstückseigentümer	Grundstückseigentümer
8. Erschließungskosten nach BauGB	mindestens 10% verbleiben bei der Kommune	100% Grundstückseigentümer
9. Erschließungskosten nach KAG (Wasser/Abwasser)	nur Anteilsfinanzierung durch Grundstückseigentümer (Erhebung der Anschlussgebühren nach Satzung)	100% der Herstellungskosten, Klärbeiträge müssen abgelöst werden
10. Folgekosten(z.B. für Kindergarten, Schule, Friedhof)	Kommune	anteilmäßig übertragbar auf die Grundstückseigentümer
11. Äußere Erschließungskosten, z.B. Kanalaufdimensionierung, neues RÜB, etc.	Kommune	wird anteilig von den Grundstückseigentümern bezahlt
12. Ausgleichsmaßnahme	Kommune	Grundstückseigentümer
13. Lärmschutz	Kommune	Grundstückseigentümer
14. Vergabeverfahren/Kostenkontrolle	nach VOB/A	beschränkte Ausschreibung ohne Anwendung der VOB/A mit einem ausgewählten Bieterkreis ohne „schwarze Schafe“ Durch Pauschalierung der Baukosten besteht eine hohe Kostensicherheit, außerdem ergibt sich oft noch ein Nachlass beim Unternehmer; dieser wird an die Eigentümer weitergegeben. Ziel der Verhandlungen mit den Baufirmen ist die Kostenreduzierung.