

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bauverwaltungsabteilung
Verfasser/in
Kaufmann, Ralf

Vorlagen-Nr.
600/05/2019
Aktenzeichen
61 10 00

Anlagedatum
27.09.2019

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	15.10.2019	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	05.11.2019	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.11.2019	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Einvernehmliche Aufhebung des Städtebaulichen Vertrages mit der Kommunalentwicklung "Auf der Schanz II" zur Erschließung des Baugebietes

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Rücktritt aus dem Städtebaulichen Vertrag gemäß C § 3 (4) zur Erschließung des Baugebietes „Auf der Schanz II“, 4 UR-Nr. 2289/2016 vom 21.10.2016 mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit Sitz in Stuttgart zum 31.12.2019 zu.

Anlagen

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ja, in Höhe von ca. 60.600 Euro
Kosten Honorare KE nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ja nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

- ja nein

Erläuterung

Die Entwicklung des künftiges Baugebietes erfolgt nunmehr nicht mehr über einen externen Erschließungsträger, sondern durch die Stadt.

3. Nachhaltigkeits-Check

- ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Die Stadt hat nach § 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des künftigen Bebauungsgebietes „Auf der Schanz II“ der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) übertragen.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde ein Rücktrittsrecht für beide Parteien eingeräumt, wenn nicht von allen betroffenen Eigentümern eine Kostenübernahmeerklärung bis zum 30.06.2018 mit der KE über eine anteilige Kostenerstattung für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet abgeschlossen wird.

Nach diversen Gesprächen, die die KE mit den Grundstückseigentümern geführt hat, haben sich mehrere Eigentümer gegen eine weitere Zusammenarbeit mit der KE ausgesprochen. Die Entscheidung basierte auf verschiedenen Gründen wie der Einbeziehung der KE, „Planungsfehlern“, extrem hohen Erschließungskosten etc. Ohne die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und ohne Unterzeichnung der Kostenübernahmeerklärungen lässt sich der Erschließungsvertrag nicht umsetzen. Die Stadt macht deshalb von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch. Da die Ausübung nicht sofort möglich war, wurde eine entsprechende Fristverlängerung vereinbart.

Deshalb wurde einvernehmlich mit Vertrag vom 16. bzw. 22 November 2018 das Rücktrittsrecht bis zum 31.12.2019 verlängert

Am 14. August 2019 wurde daraufhin nochmals ein gemeinsames Gespräch von Vertretern der Stadt mit diesen Grundstückseigentümern geführt, mit dem Ziel eine weitere Entwicklung des Baugebietes zu ermöglichen. Eine weitere Zusammenarbeit mit der KE wird von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht, eine Mitwirkungsbereitschaft ist nicht gegeben.

Eine freiwillige Umlegung, die die KE mit den Eigentümern angestrebt hat, ist jedoch nur möglich, wenn alle Grundstückseigentümer zuvor eine Kostenübernahmevereinbarung mit der KE abgeschlossen haben.

Die Stadt Rheinfelden wird somit die Aufstellung des Bebauungsplanes, das Umlegungsverfahren und die Erschließung selbst durchführen. Die Zusammenarbeit mit der KE soll damit beendet werden.

Gem. Vertrag sind die bereits erbrachten Leistungen der KE (z.B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Höhe von 6.200 €) zu erstatten. Die bestehenden Beauftragungen an die Planungsbüros sollen hingegen von der Stadt übernommen werden.

Die KE wurde bereits im Vorfeld des Gesprächs mit den Eigentümern im August darüber in Kenntnis gesetzt.