

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

Betreff: Mühlenviertel: Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB mit der WIT

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Übersichtsplan (Bebauungsplan)

Beschlussantrag:

Dem Abschluss eines Erschließungsvertrags gem. § 124 BauGB mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Tübingen (WIT) über die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplanbereich „Mühlenviertel“ wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

1. Straßen-/wegemäßige Erschließung der im inneren Bereich gelegenen Baugrundstücke (ausgenommen die durch die Paul-Dietz-Straße erschlossene Gebäudezeile) ohne städtische Kostenbeteiligung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Gemäß § 124 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

Die WIT hat angeboten, die **innere** Erschließung des von ihr entwickelten Gebiets selbst durchzuführen und die endgültig hergestellten Erschließungsanlagen unentgeltlich auf die Stadt zu übereignen. Dadurch entstehen bei der Stadt weder Erschließungskosten i. S. von §§ 33 ff. KAG, die über Beiträge zu decken wären, noch hat sich die Stadt an den Erschließungskosten i. H. des satzungsmäßigen „Gemeindeanteils“ (der Beitragssatzungsentwurf sieht in der Regel 5 % vor) zu beteiligen. Die WIT beabsichtigt, die ihr entstehenden Erschließungskosten mit in die Grundstückspreise einzurechnen, so dass die Erwerber bereits bei Vertragsabschluss wissen, wie hoch die Kosten für das voll erschlossene Grundstück sind.

2. Sachstand

Die WIT soll vertraglich mit der **inneren** Erschließung (Herstellung der Straßen, Wege und Plätze) im umfassenden Sinn beauftragt werden, d. h. dass sie die Ausführungsplanung sowie die Herstellung und Bauüberwachung der Erschließungsanlagen in eigener Regie und auf eigene Kosten durchführt und die Gewährleistung für die geschaffenen Anlagen übernimmt. Die Ausführungsplanung ist mit dem städtischen Tiefbauamt abzustimmen. Die Stadt (Tiefbauamt) wird berechtigt, jederzeit die Durchführung der Maßnahmen zu kontrollieren.

Die verkehrsmäßige Erschließung soll nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss unverzüglich in Angriff genommen werden, um einen frühzeitigen Baubeginn zu ermöglichen. Da im Bebauungsplan die Verkehrsflächen – mit Ausnahme einer Parkierreihe entlang der Planstraße B – nicht näher definiert sind (einheitliche Einfärbung in goldocker ohne Differenzierung der Benutzungsarten und nicht mit Diagonalbalken für verkehrsberuhigten Bereich) und die Anlagen nach der Herstellung und der Übereignung dem öffentlichen Verkehr zu widmen sind, ist ein Beschluss des Gemeinderats über das sog. „Ausbauprogramm“ der Straßen erforderlich, aus dem hervorgeht, welche Flächen nur fußläufigem, welche dem motorisierten und welche ggf. dem Mischverkehr zur Verfügung stehen sollen.

Auf eine Sicherheitsleistung durch die WIT vor Beginn der Erschließungsarbeiten soll verzichtet werden.

Die WIT verpflichtet sich vertraglich auf Übereignung der hergestellten Verkehrs- und bebauungsplanmäßig vorgesehenen öffentlichen Flächen.

Die **äußere** Erschließung des Mühlenviertels erfolgt von Norden durch die Jurastraße, von Osten durch die Paul-Dietz-Straße und von Süden durch die Wohlboldstraße. Letztere wurde vor 10 Jahren (aufgrund eines Erschließungsvertrags) bebauungsplanmäßig hergestellt.

Die Paul Dietz-Straße ist bisher lediglich eine provisorisch angelegte Straße; ihre erstmalige bebauungsplanmäßige Herstellung ist also noch beitragspflichtig. Der Ausbau ist frühestens 2008 nach der Herstellung der im HH-Plan 2007 finanzierten Brücke zweckmäßig und notwendig. Die Paul-Dietz-Straße ist wegen der Fremdanlieger nicht Gegenstand des Erschlie-

Bungsvertrags. Die WIT möchte jedoch die auf ihr Gebiet entfallenden voraussichtlichen Beiträge ablösen, um sie ebenfalls in die Kaufpreise einrechnen zu können. Bei der Ablösung handelt es sich um ein satzungsgemäß vorgesehenes Verfahren, für das ein besonderer Ratsbeschluss nicht erforderlich ist. Gründe gegen die gewünschte Ablösung sind nicht erkennbar, so dass der Ablösungsvertrag zeitgleich mit dem Erschließungsvertrag geschlossen werden kann.

Bei der Jurastraße handelt es sich um eine so genannte „vorhandene“ Straße, für die bei Umbauten etc. keine Beiträge mehr verlangt werden können. Auf ihrer südlichen Straßenseite entlang dem Mühlenviertel werden im Rahmen der Erschließung des Mühlenviertels ein Parkierungs-/Bushaltestreifen und Gehweg angefügt. Diese neuen Anlagenteile werden im unmittelbaren Anschluss an den bisherigen südlichen Fahrbahnrand auf bisheriger Grundstücksfläche der WIT liegen und sind Gegenstand des vorgesehenen Erschließungsvertrags.

Nachdem im Abschnitt der Jurastraße zwischen Paul-Dietz-Straße und Bahnunterführung auch Versorgungsleitungen und zum Teil Abwasserleitungen neu verlegt werden, bietet es sich nach Überzeugung der Verwaltung an, diesen kurzen Straßenzug im Zuge der Erschließung des Mühlenviertels aus Mitteln für die Generalsanierung von Straßen zu finanzieren (rund 125.000€). Die Verwaltung wird in der nächsten Sitzungsrunde mit einem entsprechenden Baubeschluss auf den Gemeinderat zugehen.

3. Lösungsvarianten

Sofern die Stadt das Erschließungsangebot, das für sie unzweifelhaft zumutbar ist, nicht annimmt, muss sie gem. § 124 Abs. 3 BauGB die Erschließung selbst durchführen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem in Ziffer 2 umrissenen Inhalt vor.

5. Finanzielle Auswirkungen

Hinsichtlich des Erschließungsvertrags keine.

6. Anlagen

Übersichtsplan