

Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 24.07.2019

Vorlagen-Nr. 078/2019

Aktenzeichen: 656.6

Sachbearbeiter: Herr Komor

Baugebiet OMEGA

- Beschlussfassung über die Erschließung des Wohngebietes "OMEGA" über einen Erschließungsträger
- Vergabe des Erschließungsauftrags an einen Erschließungsträger

externer Bericht: nein ja

Beschlussantrag:

1. Das Baugebiet „OMEGA“ soll unter Hinzuziehung eines Erschließungsträgers erschlossen werden.
2. Der Auftrag für die Erschließung des Wohngebietes „OMEGA“ wird an den Erschließungsträger vergeben, der das günstigste Angebot abgegeben hat. Die Verwaltung wird ermächtigt mit dem Erschließungsträger die erforderlichen Verträge abzuschließen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 21.03.2018 beschlossen, das Baugebiet „OMEGA“ am nördlichen Ortsrand von Mainhardt zu realisieren.

Aktuell befindet sich die Gemeinde Mainhardt im Besitz des größeren Teiles der jetzigen Einwurfgrundstücke, die für das Baugebiet benötigt werden.

Eine Erbgemeinschaft möchte ihre komplette Fläche in den nächsten Wochen an die Gemeinde Mainhardt noch veräußern. Der Notartermin steht noch aus.

Damit verbleiben letztendlich zwei private Grundstückseigentümer (eine Einzelperson und eine Erbgemeinschaft bestehend aus zwei Personen), die einmal die Zuteilung eines Bauplatzes und im zweiten Fall die Zuteilung von voraussichtlich 2-3 Bauplätzen wünschen.

Die Gemeinde hat bisher noch nie mit einem Erschließungsträger gearbeitet, die Vorteile eines solchen Vorgehens scheinen aber deutlich. So liegt einer dieser großen Vorteile für alle sich einbringenden Grundstückseigentümer darin, dass der Erschließungsträger vor Vergabe der Arbeiten nachverhandeln und damit günstiger vergeben kann. Wichtig für den Erfolg eines solchen Verfahrens ist die Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten. Der Erschließungsträger schließt mit allen Grundstückseigentümer Verträge ab, die zum einen seine Leistungen aber auch die Kostentragung durch die Eigentümer regelt. Der Grundstückseigentümer hat dafür dann aber den Vorteil, nach Abschluss des Verfahrens erschlossene Bauplätze verkaufen zu können.

Der Erschließungsträger vergibt somit die Ingenieurverträge und die Erschließung und betreut die Erschließungsmaßnahmen, natürlich immer im engen Kontakt mit der Gemeinde. So wird auch geregelt, dass die Erschließungsplanung wie bisher vom Ingenieurbüro Bürgel, Untermünkheim, erstellt wird.

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

- a. Der Bebauungsplanentwurf wird im Zeitraum 19.07. – 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss soll im Herbst erfolgen.
- b. Die Grundstücksneuordnung soll ebenfalls im Herbst zum Abschluss gebracht werden.
- c. Die Erschließung soll unter Einbeziehung eines Erschließungsträgers im Frühjahr 2020 erfolgen!

Die Gemeinde hat zwei bekannte Erschließungsträger angefragt. Die STEG in Stuttgart bzw. Heilbronn und IBW (Ingenieurbüro für Baulandentwicklung aus Bad Waldsee). Die STEG ist durch die Zusammenarbeit vom Sanierungsgebiet Bubenorbis bekannt und die Gemeinde hat bisher gute Erfahrungen mit diesem Büro gemacht, wobei man anmerken muss, dass die Sanierung in Zusammenarbeit mit Herrn Jaeschke erfolgt. Die Erschließungsträgertätigkeit wird nicht von Herrn Jaeschke betreut. Das Angebot von der STEG lag der Verwaltung bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht vor, soll aber bis zur Sitzung am 24.07. vorliegen!

Das Angebot von IBW liegt der Verwaltung inzwischen vor. Zur Wahrung der Chancengleichheit werden beide Angebote dem Gremium als Tischvorlage vorgelegt. Das Büro IBW schlägt bei der Umsetzung folgende Vorgehensweise vor: Im ersten Schritt würde man die Rahmenbedingungen für die Gesamterschließung „OMEGA“ mit der Kostenverteilung und Vertragsgestaltung klären müssen. Dadurch würde man sicherstellen, dass eine möglichst angemessene Kostenverteilung für alle Baugrundstücke vorgenommen werden kann. Im Anschluss daran wird die Mitwirkungspflicht der Grundstückseigentümer geprüft, bevor man die noch erforderlichen Planungsschritte für die Erschließungsplanung mit detaillierter Kostenermittlung koordiniert. Nach Freigabe der Gesamtplanung wird man im dritten Schritt die Gesamterschließung mit den von der Gemeinde vorgegebenen Bedingungen durchführen.

Auch im Rahmen des Umlegungsausschusses am Montag, 22.07.2019 wird das Büro Käser die Baulandumlegung und die unterschiedlichen Möglichkeiten der Erschließung erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten eines Erschließungsträgers sind unterschiedlich, betragen aber geschätzt für unser Baugebiet ca. 50.000 €. Die Refinanzierung erfolgt letztlich durch die Verhandlungen bei den Erschließungsarbeiten. Zudem wird die Gemeinde bei der Umsetzung unterstützt, was nicht zu unterschätzen ist.