

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 20.12.2022
Beschluss**

öffentlich

Beauftragung einer Projektbegleitung zur Bodenordnung und Erschließungsträgerschaft - Gewerbegebiet Maurer IV

I. Beschlussvorschlag

1. Die mquadrat Erschließungsträger GmbH aus Bad Boll wird auf der Grundlage des beiliegenden Leistungs- und Honorarangebots vom 17.04.2022 mit der Projektbegleitung, der Bodenordnung und der Erschließungsträgerschaft beauftragt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der o.g. Beauftragung abzuschließen. Der Vertrag basiert auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs eines Städtebaulichen Vertrags.
3. Sobald der Vertrag abgeschlossen ist, sollen die Eigentümergespräche mit den Betroffenen aufgenommen werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die entsprechenden finanziellen Mittel in den Nachtragshaushalt 2023 sowie in die folgenden Haushalte einzuplanen.

II. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 21. Januar 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst sowie die Anordnung der Umlegung und eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB beschlossen. Damit wurde der kommunalpolitische Wille der Gemeinde zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets in der Gemeinde definiert. Damit können nun die erforderlichen Verfahren zur Umsetzung begonnen werden.

Die Umsetzung kann nicht alleine durch die Gemeinde bzw. die Verwaltung durchgeführt werden, da einerseits hierfür die erforderliche Qualifikation innerhalb der Verwaltung fehlt und andererseits die Kapazitäten nicht vorhanden sind. Nicht zuletzt ist auch das Ortsbauamt in der aktuellen Besetzung mit anderen Aufgaben beschäftigt, so dass ein weiteres Großprojekt nicht gestemmt werden könnte.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Gemeinde mit dem Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung bei der Vorbereitung eines Gewerbegebiets Maurer

IV als auch eines Wohngebiets Gubser II zusammengearbeitet. Das Büro hat auch die ersten Gespräche zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft geführt.

Die Verwaltung hat deshalb vom Büro mquadrat ein Honorarangebot für die Durchführung des Projekts Maurer IV eingeholt. Es handelt sich dabei um eine dreiteilige Aufgabe, die in die Projektbegleitung, die Bodenordnung und die Erschließungsträgerschaft gegliedert ist. Die Projektbegleitung umfasst die Aufgabe zur Umsetzung des Gebiets und kann auch als Steuerung bezeichnet werden. Darin enthalten sind auch Leistungen zur Entlastung der Gemeindeverwaltung. Auch gehört hier die Lenkung der anderen am Projekt Beteiligten dazu.

Bei den Leistungen der Bodenordnung handelt es sich um die Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern bis hin zu Vereinbarungen der Bauplatzzuteilung oder einen Zuteilungsverzicht. Diese Leistung wird den größten Umfang darstellen, da insgesamt über 60 Grundstücke im Gebiet vorhanden sind. Mit den Eigentümern dieser Grundstücke gilt es, entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Aus der Erfahrung bisheriger Gebiete in Steinenbronn als auch der Erfahrung von mquadrat aus ähnlichen Aufgaben anderer Gemeinden wird die Zeit bis zum Abschluss der Verhandlungen mindestens 2 Jahre in Anspruch nehmen.

Abschließend ist es die Leistung der Erschließungsträgerschaft. Diese betrifft die Übernahme der vollständigen Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf den Dritten mquadrat gemäß §§ 11 und 124 BauGB. Dies ist die Möglichkeit der Gemeinde, die vollständigen Kosten des Baugebiets auf die späteren Bauplätze zu übertragen. Eine Erschließung durch die Gemeinde würde bedeuten, dass nur die kommunalen Beiträge für die Erschließung, die Abwasserbeseitigung inklusive Klärwerk und die Wasserversorgung veranlagt werden könnten. Diese Beiträge sind jedoch bei weitem nicht kostendeckend, so dass die Gemeinde die Bauplätze subventionieren müsste. In Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde als auch aus Rücksicht auf die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde, kann dies aus Sicht der Verwaltung keine Option sein.

Die Erschließungsträgerschaft erlaubt eine abschnittsweise Erschließung des geplanten Gewerbegebiets. Eine konkrete Bildung von Abschnitten ist jedoch heute noch nicht möglich. Erst wenn die Ergebnisse der Eigentümerverhandlungen vorliegen und auch die Bedarfsfrage näher beantwortet werden kann, ist eine Festlegung von Abschnitten sinnvoll. Dabei ist zu beachten, dass die Entwässerung in Richtung Süden erfolgen muss und die Verkehrsanbindung an die Landesstraße im Westen, an das bestehende Gebiet im Norden und an die Zeppelinstraße im Süden vorgesehen ist.

Das Honorar für die 3 Teilleistungen liegt in der Anlage zur Sitzungsvorlage bei. Die Leistungen und die Teilhonorare wurden mit der Verwaltung verhandelt. Auch wurde der Vergleich zu vergangenen Gebieten angestellt. Das Ergebnis ist der Vorschlag der Verwaltung, den Auftrag auf der Grundlage des beigelegten Angebots zu erteilen.

Das Büro mquadrat hat auch einen Entwurf eines ersten Städtebaulichen Vertrags erstellt. Dieser Entwurf liegt ebenfalls als Anlage bei. Darin ist die Aufgabe von mquadrat geregelt, vom Beginn der Maßnahme bis zum Abschluss der Bodenordnung und der Übernahme der Erschließungsträgerschaft. Damit kann die Gesamtmaßnahme auf mquadrat übertragen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der endgültige Städtebauliche Vertrag zur Regelung der Erschließung erst dann

geschlossen werden kann, wenn der Umfang des Gebiets und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen bekannt sind.

Insgesamt hält die Verwaltung die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets für erforderlich und schlägt daher vor, den Auftrag für die Projektbegleitung, die Bodenordnung und die Erschließungsträgerschaft an mquadrat Erschließungsträger GmbH auf der Grundlage des Leistungs- und Honorarangebots vom 17.04.2020 zu beauftragen.

Anlagen:

Angebot_E-Träger-2020-04-17

Städtebaulicher Vertrag-2022-11-25