

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 24.01.2023
Beschluss**

öffentlich

**Neubaugebiet "Gubser II"
- Beauftragung einer Projektbegleitung zur Bodenordnung und
Erschließungsträgerschaft**

I. Beschlussvorschlag

1. Die mquadrat Erschließungsträger GmbH aus Bad Boll wird auf der Grundlage des beiliegenden Leistungs- und Honorarangebots vom 30.11.2022 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

Die Gemeinde Steinenbronn möchte dem dringenden Bedarf an Wohnbauland nachkommen und im Bereich Gubser II ein weiteres kleines und somit bedarfsgerechtes Wohngebiet ausweisen. Der Flächennutzungsplan stellt im Gesamtbereich Gubser II eine geplante Wohnbaufläche dar. Die Fläche ist jedoch weitaus größer als die gegenständliche Fläche eines ersten Abschnitts.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn war bisher stets sehr wichtig, dass die weitere Baulandentwicklung moderat erfolgt und die im Flächennutzungsplan enthaltenen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten nicht frühzeitig aufgebraucht 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.

Zur Vorbereitung der Erschließung inklusive der Planung und Bodenordnung sowie zur Durchführung der Erschließung soll nun ein Erschließungsträger beauftragt werden. Dieser soll zunächst die Umlegung vorbereiten und mit den Eigentümern Vereinbarungen über einen Zuteilungsverzicht oder einer Bauplatzzuteilung schließen. Erst im weiteren Verfahren soll ein konkreter Erschließungsvertrag ausgearbeitet werden, der die individuellen Belange des Gebiets berücksichtigt und die Aufgaben des Erschließungsträgers definiert.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Gemeinde mit dem Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung bei der Vorbereitung eines Wohngebiets Gubser II als auch eines Gewerbegebiets Maurer IV 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 Gubser II 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. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass lediglich der nördliche Bereich, der vom Dornröschenweg erschlossen werden soll, Gegenstand eines ersten Abschnitts und damit auch der Verhandlungen sein soll. Dies liegt an der vorhandenen Erschließung durch den Dornröschenweg, aber auch an der Entwässerung, ausgehend vom tiefsten Punkt des Gesamtgebiets Gubser II.

Die Fläche beträgt je nach endgültiger Abgrenzung knapp 1 Hektar und kann den aktuellen Bedarf der Gemeinde zumindest kurzfristig decken. Über eine weitere Entwicklung kann der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf entscheiden.

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 (1. Abschnitt) 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.

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 Wohngebiets 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 30.11.2022 zu beauftragen.

Anlagen:

1. Angebot Erschließungsträger (nichtöffentlich)
2. Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)
3. Vertragsgebiet (öffentlich)