

# STADT GRÜNBERG

## Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-129/2023

- öffentlich -

Datum: 05.05.2023

Aktenzeichen	FB II SK 202010
Federführender Fachbereich	Finanzen und Steuern
Bearbeiter/in	Sven Knöß

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.05.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	23.05.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.05.2023	beschließend

Zu beteiligen:

**Betreff: Mittelbereitstellung für die Kostenermittlung (Vorplanung LP 1-2) der Gesamterschließungskosten für das Gewerbegebiet Lumda  
hier: Umplanung von Haushaltsmitteln im Vorgriff auf den Nachtragshaushaltsplan 2023**

### Beschlussvorschlag:

Der Umplanung von investiven (Haushaltsmitteln) Auszahlungsansätzen im Vorgriff auf einen damit gem. § 98 HGO zwingend notwendigen Beschluss einer Nachtragshaushaltssatzung zwecks Beauftragung einer Vorplanung zur Ermittlung der Gesamterschließungskosten für das Gewerbegebiet Lumda im Gesamtvolumen von brutto 173.000 Euro wird zugestimmt.

Zur Finanzierung dieser Maßnahme werden folgende, investive brutto Auszahlungsansätze aus dem Haushaltsplan 2023 gestrichen und wie nachfolgend dargestellt umgeplant:

- 54101, Maßnahme 038, Endausbau Baugebiet „Baumgartenfeld III“ mit 143.000 €
- 54101, Maßnahme 037, Ausbau Verbindungsweg Condomer Straße - Baumgartenfeld mit 30.000 €.

Als neue investive Maßnahme wird bei dem Produkt 54101, die Nr. 040:

### **Erarbeitung einer Vorplanung zur Gesamterschließungskostenermittlung für das Gewerbegebiet Lumda,**

mit einem investiven brutto Auszahlungsansatz in Höhe von 173.000 € in den Nachtragshaushaltsplan 2023 eingestellt.

Die unter den Maßnahmen 037 und 038 im Haushaltsjahr 2023 vorgesehenen Projekte werden in die folgenden Haushaltsjahre verschoben und neu bzw. angepasst etatisiert.

### Begründung:

Zum Zwecke der Ermittlung der für die Gesamterschließung des Gewerbegebietes Lumda notwendigen investiven Auszahlungsansätze, sollen durch eine separate, vorgeschaltete Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 die Gesamtkosten für die einzelnen Erschließungsgewerke ermittelt werden. Diese Vorplanung soll als Grundlage für die im 2. Schritt anstehende Grundsatzentscheidung zwischen einer eigenen Erschließung durch die Stadt Grünberg bzw. einer Vergabe dieser und deren Ausführung durch einen Investor dienen.

Nachfolgende, von der Rechtsanwaltskanzlei Gotthold übermittelte Erläuterungen, verdeutlichen die entsprechende Notwendigkeit, welche auch im Hinblick auf den Abschluss der Bauleitplanung erforderlich ist.

Auf der nordwestlichen Seite der BAB 5 soll das Gewerbe- und Industriegebiet Lumda entstehen. Zu diesem Zweck wurde das Planungsbüro Fischer beauftragt, einen Entwurf für einen Bebauungsplan zu erstellen. Ein Vorentwurf liegt inzwischen vor.

Anschließend wurde ein erstes Gespräch mit einem potenziellen Investor geführt, um zu prüfen, ob ein solcher interessiert wäre das Gebiet zu entwickeln. Nach dem ersten Gespräch hat sich jedoch gezeigt, dass der Investor zwar durchaus interessiert war, jedoch der rechtliche Rahmen zunächst abgesteckt werden muss.

Daraufhin wurde die Rechtsanwaltskanzlei Gotthold beauftragt, die Voraussetzungen einer Investorenlösung aufzuzeigen und alternative Wege zu prüfen. Die Rechtsanwaltskanzlei hat darauf hingewiesen, dass es für die Veräußerung von öffentlichem Eigentum an einen Investor aufgrund EU-rechtlicher Beihilfebestimmungen nur zwei Wege gibt: Entweder die Beauftragung eines Gutachters zur Ermittlung eines Mindestkaufpreises oder ein öffentliches Gebotsverfahren. Weiterhin hat die Kanzlei darauf hingewiesen, dass bei einer Bauverpflichtung des Investors nach bislang nicht gesicherter Rechtsprechung auch die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens notwendig sein könnte.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass sowohl eine Investorenlösung als auch die Entscheidung das Projekt durch die Stadt selbst umzusetzen und zu vermarkten, die Bewertung der Kosten erforderlich machen würde, die für die Erschließung im und zum Gewerbegebiet entstehen würden. Für einen Investor im Falle eines Gebotsverfahrens ist die Kenntnis dieser Kosten maßgeblich, weil er andernfalls nicht kalkulieren kann, für den Gutachter beim Verkauf zu einem Mindestpreis sind die Kosten wichtig, weil er andernfalls einen angemessenen Marktpreis nicht errechnen kann. Somit sind bei einer Investorenlösung sowohl für das Gutachterverfahren als auch für das Gebotsverfahren vertiefte Kenntnisse der Erschließungskosten notwendig.

Darüber hinaus sind diese Kenntnisse aber auch für die Entscheidungsfindung erforderlich, ob die Stadt Grünberg die für die Selbstvermarktung der Grundstücke erforderlichen Kosten selbst verauslagern könnte und welche Kosten sie selbst im Rahmen einer Erschließungsmaßnahme zu tragen hätte sowie, welche Kosten umlagefähig wären.

Schließlich ist aber auch eine Vorplanung der Erschließungsmaßnahmen erforderlich, um den Bebauungsplan zur Beschlussreife zu bringen, weil andernfalls die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Maßnahmen nicht im Bebauungsplan abgebildet werden können.

Die Rechtsanwaltskanzlei Gotthold hat zudem darauf hingewiesen, dass die Entscheidung, ob eine Investorenlösung gefunden werden soll, getroffen worden sein muss, bevor der B-Plan beschlossen wird, weil der mit einem Investor abzuschließende Städtebauliche Vertrag nur wirksam geschlossen werden kann, solange der Bebauungsplan nicht beschlossen wurde. Grund hierfür ist, dass bei Vorliegen eines wirksamen B-Plans der Investor einen Anspruch auf Erschließung durch die Stadt und in den Grenzen des gültigen B-Plans auch einen Anspruch auf Erteilung einer oder mehrerer Baugenehmigungen zur Bebauung der Grundstücke hätte.

Es ist nun also beabsichtigt ein Vergabeverfahren durchzuführen, um die Planungsleistungen Technische Bauwerke, Freianlagen und Verkehrsanlagen beauftragen zu können. Die Leistungen sollen dabei an einen Auftragnehmer über die Leistungsphasen 1 bis 9 im Sinne der HOAI vergeben werden, damit nach Vorlage der Vorplanung nicht ein weiteres Vergabeverfahren durchgeführt werden muss, um die weiteren Planungsleistungen dann unter Umständen durch ein anderes Planungsbüro fortführen lassen zu müssen. Ein solches Vorgehen wäre zeitintensiv, weil mehrere Vergabeverfahren durchzuführen wären, kostenintensiver, weil ein später beauftragtes anders Büro zumindest teil-

weise die Planungsleistungen eines anderen Büros aufarbeiten müsste und auch weniger wirtschaftlich, weil die bereits erworbenen Kenntnisse des Vorplaners einem nachfolgenden Planungsbüro u.U. nicht zugänglich wären.

Da aber zunächst nur die Vorplanung, also die Leistungsphasen 1 und 2 im Sinne der HOAI durch ein Planungsbüro erbracht werden sollen, wird beabsichtigt den Planervertrag stufenweise auszugestalten. Damit können zunächst nur die Leistungsphasen 1 und 2 abgerufen werden, der Abruf weiterer Leistungsphasen könnte durch die Stadt Grünberg nach Erhalt der Vorplanung erfolgen, wenn feststeht wie das Gebiet weiterentwickelt werden soll und stünde unter dem Vorbehalt der erforderlichen Gremienbeschlüsse.

Darüber hinaus sollen auch Vermessungs-, Baugrunduntersuchungen und Gutachterleistungen beauftragt werden, um die für den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung notwendigen Fachplanungen zu erhalten.

Die Planerleistungen sind europaweit auszuschreiben, weil nach einer vorläufigen Kostenermittlung durch die Stadt Grünberg folgende überschlägige Kosten zu erwarten sind:

#### Grobkostenschätzung Tiefbau/Erschließung

Gewerk	€/Einheit netto	Einheit	Menge	Preis netto	MwSt	Brutto
Geländeausgleich, Baustellen-einrichtung	500.000,00 €	Pausch.	1,00	500.000,00 €	95.000,00 €	595.000,00 €
Abwasserkanal intern	900,00 €	lfm	1.350,00	1.215.000,00 €	230.850,00 €	1.445.850,00 €
Abwasserkanal extern	1.100,00 €	lfm	250,00	275.000,00 €	52.250,00 €	327.250,00 €
Regenrückhaltung	350,00 €	m3	20.000,00	7.000.000,00 €	1.330.000,00 €	8.330.000,00 €
Frischwasserleitung intern	750,00 €	lfm	1.350,00	1.012.500,00 €	192.375,00 €	1.204.875,00 €
Strom	100,00 €	lfm	1.350,00	135.000,00 €	25.650,00 €	160.650,00 €
Beleuchtung	3.000,00 €	Stück	135,00	405.000,00 €	76.950,00 €	481.950,00 €
Grünanlagen	150.000,00 €	Pausch.	1,00	150.000,00 €	28.500,00 €	178.500,00 €
Straßenbau	200,00 €	lfm	1.350,00	270.000,00 €	51.300,00 €	321.300,00 €
<b>Summe</b>				<b>10.962.500,00 €</b>	<b>2.082.875,00 €</b>	<b>13.045.375,00 €</b>

Hier nicht berücksichtigt ist die Erschließung des Gewerbegebiets "extern", also die öffentliche Versorgung des Gewerbegebiets nach Außen, mit Ausnahme des Anschlusses an die Kläranlage. Hinsichtlich der Kläranlage sind Kosten für die Erweiterung der Anlage hinzuzusetzen.

Daraus errechnen sich folgende voraussichtliche Planungskosten:

Planungskosten	LP 1 + 2	LP 3 - 9	Summe
Ingenieurbauwerke §§ 41, 44 HOAI, NK 5 %	137.323,79 €	486.875,26 €	624.199,05 €
Freianlagenplanung §§ 38,40 HOAI, NK 5 %	4.710,29 €	31.522,71 €	36.233,00 €
Verkehrsanlagenplanung §§ 45, 48 HOAI	8.563,74 €	30.362,31 €	38.926,05 €

<b>Summe</b>	<b>150.597,82 €</b>	<b>548.760,28 €</b>	<b>699.358,10 €</b>
Vermessung	10.000,00 €		
Gutachten (insbes. Baugrund, Naturschutz)	10.000,00 €		
<b>Summe Planungskosten bis LP 2</b>	<b>170.597,82</b>		

Finanzielle Auswirkungen:

Die notwendigen investiven Auszahlungsansätze in Höhe von brutto 173.000 Euro werden, wie im Beschlussvorschlag ausgeführt, durch entsprechende Umplanung von Auszahlungsansätzen im Nachtragshaushaltsplan 2023 etatisiert. Eine Einhaltung der max. genehmigten Kreditermächtigung nach § 2 der Haushaltssatzung ist somit für das Haushaltsjahr gewährleistet.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild

## Unterschriften:

---

Marcel Schlosser  
Bürgermeister

---

Sven Knöß