

# Stadt Oestrich Winkel

## Beschlussvorlage

Nummer: 2005/0009

Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Sascha Praisler Az.:

Betreff: **Änderung eines Erschließungsvertrags - Gagfah**

Verfahrensgang	Termin
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2005
Magistrat	24.01.2005

Tagesordnung:

( ) A

( ) B

Zustellung an:

( ) Stadtverordnetenvorsteher

( ) Sonstige:

Finanzielle Auswirkungen

( ) Ja

( X ) Nein

Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.

Deckungsvorschlag:

Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:

Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:

Gesehen:

Sonstige Folgekosten

( Kämmerei )

27.09.2011

Gesehen:

( Fachbereichsleiter )

( Bürgermeister )

Dem in der Anlage beigefügten Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 10.10.2001 wird zugestimmt.

Insbesondere wird der im Vertragstext (§ 5) niedergelegte Vorbehalt der Bauleitplanung bekräftigt. Es wird schon jetzt ausdrücklich die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, der Verhängung einer Veränderungssperre oder die Zurückstellung von Baugesuchen angekündigt für den Fall, dass die vertraglichen Vorgaben nicht entsprechend eingehalten werden.

**Begründung:**

Im Oktober 2001 schloss die Stadt Oestrich-Winkel einen Erschließungsvertrag mit der Gagfah, der die Erschließung und Bebauung des ehemaligen „Ihr-Platz-Gelände“ zum Gegenstand hat. Wesentlicher Teil der Verpflichtungen der Gagfah ist nach diesem Vertrag die Herstellung der Erschließungsanlagen. Diese Erschließungsanlagen sind bislang noch nicht vollständig, aber doch zu einem nicht unerheblichen Teil, ausgeführt worden. Weiter verpflichtete sich die Gagfah, die vorgesehene Bebauung selbst in eigener Verantwortung zu erstellen.

Die ursprüngliche Konzeption der Gagfah sah die Errichtung einer verhältnismäßig verdichteten Bebauung in eigener Regie sowie die Veräußerung der schlüsselfertigen Gebäude bzw. Gebäudeteile vor. In der Folgezeit wurden auf Grundlage des Erschließungsvertrags bislang zwei Gebäude errichtet. Es handelt sich dabei um die Gebäude im in der nördlichen sowie in der südlichen Ecke der Gesamtfläche.

Nach den Erfahrungen der Gagfah in der Verwertung des Geländes hat sich nun zunehmend gezeigt, dass ein der ursprünglichen Konzeption entsprechender Bedarf nicht in den Maße besteht, dass eine kurzfristige und erfolgreiche Umsetzung möglich erscheint.

Vielmehr hat sich heraus kristallisiert, dass jedoch ein Bedarf an Wohngebäuden in einer gelockerten Anordnung besteht, die vom jeweiligen Erwerber selbst errichtet werden. Aus dieser Erfahrung heraus hat sich Gagfah an die Stadt mit einer modifizierten Gesamtplanung an die Stadt gewendet, auf der der nun vorliegende Vertragsentwurf basiert. Insbesondere würde die Gagfah durch die vorgeschlagene Vertragsänderung von ihrer Verpflichtung entbunden, die Gebäude selbst zu errichten. Es wird die Möglichkeit der Verwertung einzelner unbebauter Grundstücke eröffnet.

Nach der Mitteilung der Gagfah besteht derzeit Kontakt zu einer Reihe von Interessenten, die in diesem Bereich Wohnhäuser errichten und beziehen wollen. Es wurde eine unverbindliche Zahl von aktuell mindestens 5 Interessenten genannt.

Die neue Konzeption sieht im vorderen Bereich hin zur Greifenclaustraße Doppelhaushälften vor. Dies fügt sich zu dem bereits bestehenden Wohnhaus im südlichen Bereich. Die jeweilige Grundstücksgröße dieser Häuser beläuft sich im Mittel auf ca. 200 m<sup>2</sup>.

Im hinteren Bereich sieht die Konzeption freistehende Einzelhäuser vor. Hierbei variiert die jeweilige Grundstücksgröße von knapp 250 m<sup>2</sup> bis hin zu fast 500 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stellt sich das Gebiet nach der neuen Konzeption in einer offenen Bauweise dar.

Aufgrund der nicht sehr weit fortgeschrittenen Bebauung stellt sich eine Fertigstellung der Erschließungsanlagen – insbesondere der Straße – als problematisch dar. Im Zuge von weiteren Baumaßnahmen ist es als überaus wahrscheinlich anzusehen, dass eine dann fertig gestellte Straße in Mitleidenschaft gestellt würde. Dies wiederum würde ausdrücklich die Belange der Stadt betreffen, da die Erschließungsanlagen mit der Fertigstellung an die Stadt übergeben werden sollen.

Vor diesem Hintergrund, angesichts der vorgeschlagenen modifizierten Bebauung und aufgrund des durchaus fortgeschrittenen Stands der bestehenden Erschließungsanlagen wird die Verlängerung der Frist zur endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen bis zum 31.12.2006 vorgeschlagen.

Nach dem Erschließungsvertrag von 2001 stellt sich die Situation so dar, dass die Gagfah als alleiniger

Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt zur Einhaltung der vertraglichen Regelungen verpflichtet ist. Insoweit ist hiernach eine Kontrolle der baulichen Vorgaben in einem direkten Verhältnis zwischen Stadt und Gagfah möglich gewesen.

Mit der nun vorgeschlagenen Regelung, die eine Verwertung unbebauter Einzelgrundstücke zulässt und vorsieht, ergibt sich die Problematik, dass Dritte, zu denen keine vertragliche Bindung besteht, Eigentum an Teilflächen erwerben und gegebenenfalls auf der Errichtung von baulichen Anlagen bestehen könnten, die nicht den städtebaulichen Vorstellungen für dieses Gebiet entsprechen.

Dieser Problematik wird dadurch entgegengetreten, dass sich die Gagfah unter § 4 des Veragentwurfs zur verbindlichen Weitergabe der in der neuen Konzeption festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten an seine Käufer verpflichtet und hierfür gegenüber der Stadt haftet. Gleichzeitig wird unter § 5 des Vertrags ausdrücklich eine verbindliche Bauleitplanung, die Verhängung einer Veränderungssperre oder die Zurückstellung von Baugesuchen vorbehalten, sollten die vertraglichen Vorgaben nicht eingehalten und in diesem Zusammenhang Bauanträge gestellt werden, die der vertraglich festgesetzten Nutzungsmöglichkeit widersprechen. Hierdurch kann gegebenenfalls eine bauliche Entwicklung verhindert werden, die seitens der Stadt nicht gewollt ist. Für diesen Fall ist die Gagfah zur Tragung der Kosten für ein Bauleitverfahren verpflichtet. Es bliebe also dabei, dass ein Erschließungsträger gegenüber der Stadt hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben verpflichtet ist, auch wenn Dritte als Bauherren die Umsetzung betreiben.

Im Übrigen soll an den vertraglichen Bestimmungen von 2001 weiterhin festgehalten werden.

Der vorliegende Entwurf wurde mittlerweile seitens der Gagfah vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien vollinhaltlich akzeptiert.

### **Anlagen:**

Vertragsentwurf inkl. Übersichtsplan

### **Magistratsbeschluss vom:**