TOP: Viernheim, den 27.10.2011

Federführendes Amt
60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	610-25
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-112-2011/XVII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, Kämmereiamt, ASU, Hauptamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	02.12.2011	

Beschlussvorlage

Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bannholzgraben";
hier: Satzungsbeschluss über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs "Bannholzgraben" gem. § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Viernheim über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs „Bannholzgraben“.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bannholzgraben“ ist faktisch abgeschlossen. Die Erschließung ist hergestellt, die Baugrundstücke sind verkauft und die Bebauung ist weitestgehend realisiert. Die öffentlichen Erschließungsanlagen wurden vom Entwicklungsträger auf die Stadt übertragen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben hat die Gemeinde die Entwicklungssatzung dann aufzuheben, wenn die angestrebten Ziele und Zwecke der Maßnahme durchgeführt sind (§ 162 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 169 Abs. 1 Nr. 8 des Baugesetzbuches sind erfüllt, so dass die Entwicklungssatzung aufgehoben werden kann.

Die vorläufige Abrechnung des Treuhandvermögens zum 30.09.2011 wurde vom Entwicklungsträger erstellt und ein Abschlussbericht zur Entwicklungsmaßnahme vorgelegt. Im Abschlussbericht ist der Ablauf und Sachstand des Verfahrens erläutert und er enthält

Ausführungen zu den Kosten und Einnahmen im Rahmen von Vorbereitung, Durchführung und Abschluss der Entwicklungsmaßnahme. Der Abschlussbericht wurde sämtlichen Mitgliedern des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung bereits mit Schreiben vom 25. Okt. 2011 vorab zur Kenntnisnahme und mit der Bitte überlassen, diesen Bericht zu den Beratungen in den städt. Gremien mit zu bringen.

Mit der Aufhebung des Entwicklungsrechts durch Satzungsbeschluss entfällt die Anwendung der besonderen entwicklungsrechtlichen Vorschriften des BauGB weitgehend, jedoch nicht vollständig. Nicht mehr anzuwenden sind die Vorschriften, die die Eigentümer im Entwicklungsbereich besonderen Beschränkungen unterwerfen (Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 BauGB, erleichterte Enteignungsmöglichkeit nach § 169 Abs. 3 BauGB und besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Dem gegenüber bleiben die Vorschriften, die speziell die Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme betreffen, so lange wirksam, bis die entsprechenden Aufgaben erledigt sind. Zu diesem „Abwicklungsrecht“, das auch nach Aufhebung der Entwicklungssatzung wirksam bleibt, gehören insbesondere die Vorschriften über die Abrechnung der Gesamtmaßnahme gemäß § 171 Abs. 1 BauGB. Auch nach Aufhebung des Entwicklungsrechts sind somit noch verschiedene Aufgaben der Maßnahme durchzuführen.

Nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung hat die Stadt beim Grundbuchamt die Löschung der Entwicklungsvermerke im Grundbuch gemäß § 162 Abs. 3 BauGB zu beantragen.

Zum 30.09.2011 schließt die Entwicklungsmaßnahme mit einer Unterdeckung von 605,7 TEUR ab. Dieser Betrag wird sich durch weitere Kosten (Zinszahlungen, Grundsteuern, Honorare) noch erhöhen. Realistisch muss nach heutigem Kenntnisstand von einem Gesamtdefizit von 650 TEUR bis 680 TEUR ausgegangen werden.

Zum 31.12.2011 soll das für die Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme bei der Sparkasse Starkenburg geführte Konto abgerechnet und das zur Finanzierung der Maßnahme zurzeit noch laufende Darlehen in Höhe von 2.000.000 € getilgt werden. Das sich zum Jahresende 2011 ergebende Defizit ist zu Lasten des städt. Haushalts auszugleichen. Gleiches gilt für die Abwicklungskosten, die erst im Laufe des Jahres 2012 anfallen werden.

Wie bereits ausgeführt wird die Abrechnung von Einnahmen und Ausgaben aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bannholzgraben“ zu einer voraussichtlichen Unterdeckung von 650 TEUR bis 680 TEUR zu Lasten des städt. Haushalts führen. Dieser Betrag ist bei weiterem geringer als die Kosten, die im Falle einer konventionellen Baulandentwicklung für diesen Bereich angefallen wären. Kosten für die Herstellung der äußeren Erschließung, für den Bau der Kindertagesstätte sowie der gemeindlichen Anteil von 10 % an den Erschließungskosten gem. BauGB wären nicht umlagefähig und damit von der Stadt zu tragen gewesen. Im Einzelnen handelt es sich um (mindestens) folgende Positionen aus den Gesamtkosten:

Äußere Erschließung	
- Lärmschutzwände BAB A 659 und L 3111/Oststadt (mangels Ortssatzung)	1.585 TEUR
- Umbau L 3111	2.428 TEUR
- Fuß-/Radweg OEG	42 TEUR
- Radweg Wiesenstraße	284 TEUR
Kindertagestätte „Gänseblümchen“	1.548 TEUR
Gemeindeanteil von 10 % an den Erschließungskosten (Straßenbau, Straßenbeleuchtung)	715 TEUR
Summe	**6.602 TEUR**

Nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung erfolgt die Abwicklung der Rechtsbeziehungen zum Entwicklungsträger mit Beendigung des Entwicklungsvertrages vom 18.01./01.02.1995 und Übergabe der Akten durch den Entwicklungsträger an die Stadt mit Löschung der personenbezogenen Daten gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 138 Abs. 2 BauGB.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) und der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) werden sich in ihren Sitzungen am 24.11.2011 und 29.11.2011 mit dem vorstehenden Sachverhalt befassen. Über die Ergebnisse der Beratungen wird in der Sitzung berichtet werden.