

TOP:

Viernheim, den 16. Februar 2023

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	612-00
Diktatzeichen:	So
Drucksache:	VL-18-2023/XIX
Anlagen:	3
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.03.2023	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.03.2023	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	23.03.2023	
Stadtverordnetenversammlung	31.03.2023	

Beschlussvorlage

Baulandentwicklung Baugebiet Nordweststadt II; Abschluss eines städtebaulichen Vertrags

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt von den Ausführungen der Verwaltung Kenntnis und beschließt, den städtebaulichen Vertrag mit der Firma MVV Regioplan in der vorliegenden Form abzuschließen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2019 beschlossen, die Baulandentwicklung „Nordweststadt II“ analog der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ (Kooperationsmodell Stadt / Eigentümer / Entwicklungsträger) durchzuführen.

In der Folge wurde mit den Grundstückseigentümern abgestimmt, inwiefern Interesse an dem favorisierten Baulandentwicklungsmodell besteht. Die weitaus überwiegende Anzahl der Beteiligten hat sich positiv zur Baulandentwicklung in dieser Form geäußert. Endgültig abgelehnt wurde das vorgeschlagene Verfahren von keinem Grundstückseigentümer.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28.11.2022 beschlossen, mit der MVV Regioplan (künftig MVV) Verhandlungen zur Übertragung der Erschließungsträgerschaft zur Durchführung der Baulandentwicklung „Nordweststadt II“ zu führen.

Nachdem die MVV einen ersten Vertragsentwurf vorgelegt hatte, erfolgte zunächst nach erster Durchsicht des Entwurfs ein Abgleich mit dem städtebaulichen Vertrag zum Baugebiet Am Schmittsberg II, da dieser u.a. mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund abgestimmt war. Der Entwurf wurde vom Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt überarbeitet und demgemäß angepasst.

Anschließend wurde der überarbeitete und angepasste Vertragsentwurf den betroffenen Stellen der Stadt Viernheim (Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Ordnungsamt, Kämmereiamt und Stadtwerke Viernheim GmbH), sowie dem Haupt- und Rechtsamt vorgelegt und diese zur Prüfung des Vertragsinhaltes einbezogen.

Nach diversen Erörterungsgesprächen liegt ein abgestimmter Vertragsentwurf vor (siehe Anlage 1). Dieser Vorlage sind weiterhin als Anlage 2 das Angebot der MVV vom 30.06.2022 / 31.01.2023 sowie als Anlage 3 der aktuelle städtebauliche Entwurf vom 21.02.2020 vor.

Auf folgende Regelungen des Vertrages ist besonders hinzuweisen:

Geregelt in § 1 Ziffer 5 ist die Erstattung von Kosten für den Fall, dass es nicht gelingen sollte, die erforderlichen Zahlungsüberenahmevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu schließen.

Während für die Führung der Eigentümergespräche zum Abschluss der Zahlungsüberenahmevereinbarungen selbst keine Kosten anfallen, können die bis dahin geleisteten Projektsteuerungskosten berechnet werden. Diese Kosten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Weiterhin sind die Kosten für Bebauungsplanung, Planung der Verkehrsanlagen, Freianlagen und Ingenieurbauwerke sowie sonstige damit zusammenhängende Planungen, Gutachten und sonstige Aufwendungen im Falle eines Scheiterns von der Stadt zu übernehmen.

Die Planung der Erschließungsanlagen und die Berechnung der anfallenden Kosten sind zur Unterbreitung eines verbindlichen Angebots an die Grundstückseigentümer unabdingbar.

Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten, die von der Stadt im Fall eines Verfahrensabbruchs der MVV zu erstatten wären, bei rd. 600.000 € (Brutto) liegen.

Die Zahlung von Aufwendungen für Vorplanungen dieser Art sind in jedem Fall von der Stadt im Vorfeld zu finanzieren, da andernfalls eine Baulandentwicklung nicht vorbereitet und anschließend durchgeführt werden kann.

Besonderheit bei dem gewählten Verfahren ist, dass sämtliche Kosten der Baulandentwicklung, also auch Kosten für vorbereitende Untersuchungen und Planung (§ 11 Ziffer 1+2), die bei klassischer Baulandentwicklung immer zur Lasten der Stadt gehen, in die Kostenabrechnung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer eingehen werden. Bei Durchführung des Verfahrens wird die MVV die Kosten, die von der Stadt im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits verauslagt worden sind (Gutachten- und Planungskosten), erstatten.

Bei Durchführung der Gesamtmaßnahme wird der städtische Haushalt mit Kosten dieser Art nicht belastet werden.

Die Voruntersuchungen laufen noch. Daher sind die Kosten noch nicht insgesamt ermittelt, bewegen sich jedoch einem 6-stelligen Bereich.