

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 65.4

öffentlich

V 133/2011

Amt: - 65 -

BeschlAusf.: - - 65.4 - -

Datum: 18.03.2011

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Rat

29.03.2011

beschließend

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 161, Erftstadt-Liblar, Seestraße; Anwendung des Ablösungsverfahrens zur Refinanzierung der Erschließungs- u. Kanalbaukosten für die Erschließung des 2. Bauabschnittes im nord-östlichen Plangebiet**

Finanzielle Auswirkungen:

Berührt die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe Straßen und Stadtwerke auf der Einnahmeseite

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 18.03.2011

Beschlussentwurf:

Im nord-östlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 161, Seestraße, sollen die anfallenden Kosten für die Erschließung und die Kanalisation des 2. Bauabschnittes zu 100 % durch vertragliche Vereinbarung mit einem Investor refinanziert bzw. abgelöst werden. Der Investor beabsichtigt im Erschließungsgebiet die Errichtung und Vermarktung von Reihenhausbebauung mit ca. 20 Wohneinheiten.

Um dies ohne zeitliche Verzögerung sicherstellen zu können, erteilt der Rat der Stadt Erftstadt den Eigenbetrieben Straßen und Stadtwerke - unter Ausübung des Rückholrechtes - die Freigabe zur vertraglichen Ablöse der Herstellungskosten mit dem Investor.

Begründung:

Der Grundstückseigentümer an den maßgeblichen Grundstücksflächen, zugleich auch Vorhabenträger und Investor, möchte kurzfristig die Herstellung und Vermarktung von Reihenhausbebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans umsetzen und begehrt daher eine bald mögliche Herstellung der Erschließung durch die Stadt. Es handelt sich dabei um denselben Vorhabenträger und Investor, der bereits das Alten- u. Pflegeheim im 1. Bauabschnitt der Seestraße hergestellt hat.

Zwecks Herstellung und Erhalt der Erschließung durch die Stadt möchte der Investor sämtliche Erschließungskosten im Vorfeld durch Vertrag gegenüber der Stadt ablösen. Demnach soll der Vorhabenträger die Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB, die Kostenerstattungsbeträge gemäß den §§ 135 a-c BauGB und die zu erhebenden Baukostenzuschüsse Kanal gemäß den allgemeinen Entsorgungsbedingungen – AEB-A - der Stadtwerke in vollem Umfang auf Basis von realistischen Kostenanschlägen vor Beginn sämtlicher Baumaßnahmen entrichten.

Gleichzeitig trägt der Investor auch die Herstellungskosten für einen im Plangebiet vorgesehenen Spielplatz, der ebenfalls durch die Stadt hergestellt wird.

Die geschätzten Baukosten für diesen 2. Bauabschnitt belaufen sich auf ca. 190.000,00 Euro für die Kanalisation, ca. 235.000,00 Euro für den Straßenbau (einschließlich Spielplatz) und knapp 25.000,00 Euro für Ausgleichsmaßnahmen, so dass sich der Investor vertraglich in einem Gesamtbaukostenvolumen i.H.v. ca. 450.000,00 Euro gegenüber der Stadt Erfstadt bindet und verpflichtet. Gleichzeitig verpflichtet sich der Investor, die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet kosten- und lastenfrei ins Eigentum der Stadt Erfstadt zu übertragen.

Im Ergebnis sollen Kanalbau und Erschließung im Wege des stets angestrebten und üblichen Ablösungsverfahrens realisiert bzw. refinanziert werden, wobei hier als Besonderheit lediglich ein Einzelner als Investor für die gesamten Kosten bzw. Abgabepflichten aufkommt und so eine 100 %ige Refinanzierung auf Basis aller zu erwartenden Herstellungskosten gewährleistet.

Für die beitragsrechtliche Umsetzung ist eine entsprechende Legitimation mittels eines Beschlusses über die Anwendung des Ablösungsverfahrens erforderlich.

(Dr. Rips)