



► Nr. VO/2014/01946
öffentlich

Lübeck, 10.09.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: Telefon:)

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "02.11.00 – Ratzeburger Allee/Gärtnergasse" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.10.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.11.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.11.00 – Ratzeburger Allee/Gärtnergasse“ wird durch Vertrag auf den „Lübecker Bauverein e.G.“ übertragen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.210 – Buchhaltung und Finanzen
- 1.300 – Recht
- 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 – Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz
- 3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 5.610 – Stadtplanung

Ergebnis: Zustimmung
1.300 – keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein

Begründung:

Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1) Finanzielle Auswirkungen

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt derzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „02.11.00 – Ratzeburger Allee/Gärtnergasse“ auf. Der B-Plan überplant ein Gebiet entlang der Ratzeburger Allee und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke mit den Haus-Nrn. 50-74 auf der Westseite und 47b – 51c auf der Ostseite der „Ratzeburger Allee“ (Planausschnitt siehe letzte Seite der Vorlage). Mit diesem B-Plan sollen die Voraussetzungen für eine Neubebauung der genannten Flächen im Plangebiet durch den „Lübecker Bauverein e.G.“ geschaffen werden. Der bisher im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und ist in hohem Maße sanierungsbedürftig. Da die geschätzten Aufwendungen für die Gebäudesanierung über denen einer kompletten Neubebauung liegen, hat der „Lübecker Bauverein“ sich für eine Neubebauung des Areals entschieden. Um der besonderen städtebaulichen Ausgangssituation Rechnung zu tragen, ist ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. Der hieraus siegreich hervorgegangene Entwurf soll nunmehr baulich umgesetzt werden.

Bisher liegt das Gebiet, auf dem die Bebauung realisiert werden soll, planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen. Im Zuge der Planung wird eine neue Erschließungsanlage im östlich der „Ratzeburger Allee“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes erforderlich, um die nicht direkt an der „Ratzeburger Allee“ angrenzenden Bauflächen und die bisher nicht baulich genutzten Bauflächen zu erschließen. Seine äußere verkehrliche Erschließung erfährt das Bebauungsplangebiet im Übrigen über die „Ratzeburger Allee“.

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasser- sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Die Herstellung der im Bebauungsplangebiet neu zu erstellenden verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen soll mit einem aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden Vertrag dem Erschließungsträger übertragen werden.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung städtebauliche Verträge abschließen und die Erschließung damit Dritten übertragen. Wie oben bereits dargestellt plant der „Lübecker Bauverein“ die Beseitigung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gebäude und die Neuerrichtung von Wohngebäuden. Sämtliche baulich nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet stehen im Eigentum des Lübecker Bauvereins. Die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen dienen ausschließlich diesen Flächen. Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist der „Lübecker Bauverein e.G.“ mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag im Sinne der §§ 11 und 124 BauGB (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Erschließung damit an einen Dritten übertragen. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB dabei den gesamten Umständen nach angemessen sein. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

Der „Lübecker Bauverein“ soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 400.000 Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich den im Eigentum des „Lübecker Bauvereins“ stehenden Flächen dient. Die Kosten für die der Entwässerung dienenden öffentlichen Erschließungsanlagen tragen die Entsorgungsbetriebe. Die Kosten werden nach Abschluss der Arbeiten und Übergabe an die Hansestadt Lübeck mit den noch fälligen Anschlussbeiträgen verrechnet.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an den „Lübecker Bauverein“ wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.

Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Vertrag nicht erfolgen, ist die Hansestadt Lübeck mit Rechtskraft des B-Plans zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf den Erschließungsträger wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck am Erschließungsaufwand entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen wird der Erschließungsträger der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen stellen. Die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse“ durch Erschließungsvertrag an den „Lübecker Bauverein“ zu beschließen.

Anlage 1

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall des 10%igen Anteils des Hansestadt Lübeck am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Wie in der Vorlage dargestellt entfällt der städtische Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Voraussichtliche Entlastung ca. 40.000 EUR (etwa 10 % des Erschließungsaufwands)

2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen

Nach Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Reinigung und Unterhaltung der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit dem Zeitpunkt der Übernahme. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Hansestadt Lübeck die Anlagen erst übernimmt, wenn der Großteil der Hochbautätigkeiten (i.d.R. wird eine Bebauung von 80% der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart) im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke durch den Erschließungsträger sowie der Bautätigkeit der Grundstückserwerber. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht darstellen, wann diese Belastung entsteht.

3. Zuwachs des Anlagevermögens der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens um den Wert der Grundstücke, auf denen die Anlagen errichtet werden, sowie um den Wert der Anlagen selbst (z.B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen.

4. Abschreibungen auf den Wert der Erschließungsanlagen nach der Übernahme

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- bzw. Buchwert der Anlagen abhängt und dieser auch erst nach Herstellung feststeht ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich. Außerdem gilt auch hier, dass der genaue Übernahmezeitpunkt durch die Stadt maßgebend ist und insoweit der Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann.

5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsträger auch deren Finanzierung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen) entfallen für die Hansestadt Lübeck.

6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten begünstigend für die Stadt. Den zukünftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen auf die Erschließungsanlagen stehen bei einer kostenfreien Übertragung die periodengleiche Auflösung entsprechender Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Werden Grundstücksflächen kostenfrei übertragen, wirken sich 4% der nicht zu zahlenden Anschaffungskosten jährlich ertragssteigernd aus. Der Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet, sämtliche Anschaffungskosten der kostenfrei auf die Stadt zu übertragenden Wirtschaftsgüter spätestens am Tage der Übergabe durch geeignete Unterlagen nachweisen und je einzeln festzuhaltendem Wirtschaftsgut aufgeteilt dem übernehmenden Bereich zwecks Einbuchung übergeben.