



► Nr. VO/2016/03906
öffentlich

Lübeck, 22.06.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.07.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.07.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“ wird durch Vertrag auf die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG“ 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
Zustimmung,
1.300 – keine rechtlichen Bedenken

Ergebnis:

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 2: Erläuterungen)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck schließt gegenwärtig das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – ab; der Satzungsbeschluss ist am 28.04.2016 erfolgt. Mit diesem B-Plan sollen die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen in großen Teilen einer Wohnnutzung mit zugehörigen Grünflächen zugeführt werden. Begrenzt wird das Gebiet westlich durch die „Ratzeburger Allee“, östlich durch die Wakenitz, im Norden durch die Straße „Bei der Wasserkunst“ und im Süden durch die „Wallbrechtstraße“ / B 75. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung des B-Planes ersichtlich.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung nicht mehr benötigter und brachliegender Betriebsflächen des ehemaligen Wasserwerks der Stadtwerke Lübeck. Diese haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an die B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Bebauung des Areals mit bis zu 240 Wohneinheiten vorbereitet. Darüber hinaus sollen am Ufer der Wakenitz und am Wasserturm öffentliche Grünflächen entstehen.

Das B-Plan-Gebiet erfährt seine äußere verkehrliche Erschließung über „Ratzeburger Allee“. Die innere Erschließung ist durch drei Planstraßen A, B und C vorgesehen, von denen die Planstraße A direkt in die „Ratzeburger Allee“ und die Planstraße B über die „Hohelandstraße“ und die Straße „Bei der Wasserkunst“ ebenfalls in die „Ratzeburger Allee“ einmündet. Die Planstraßen zur inneren Erschließung sollen als verkehrsberuhigte Straßen ausgeführt werden, genaues ist hierzu im B-Plan geregelt.

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenentwässerung sowie die Abfallentsorgung im Plangebiet werden durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt aus dem Erschließungsgebiet in das vorhandene Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe in der „Ratzeburger Allee“. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im östlichen Teil des B-Plangebiets durch direkte Einleitung in die Wakenitz, im westlichen Teil soll die Regenentwässerung über die öffentliche Regenentwässerung in der „Ratzeburger Allee“ erfolgen.

Die Herstellung der neu zu erstellenden verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im B-Plangebiet wird mit einem aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden Vertrag dem Erschließungsträger übertragen.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. 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.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG“ - *nachfolgend* „Erschließungsträgerin“ *genannt* - mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die Erschließungsträgerin soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 2,2 Mio. Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im

vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand überwiegend der Baureifmachung der durch die Erschließungsträgerin erworbenen Flächen dient. Darüber hinaus übernimmt der Erschließungsträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auch die Kosten für die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der „Wakenitzbrücke“, die aus Lärmschutzgründen für die Entwicklung von Wohngrundstücken im Einwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraße „Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring“ erforderlich ist.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträgerin 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 die Erschließungsträgerin 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 an den Erschließungskosten entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen wird die Erschließungsträgerin 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.

Durch den zu fassenden Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt. Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne des § 47 f GO erfolgt im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“ durch Erschließungsvertrag an die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus der Planzeichnung B-Plan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst

Anlage 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Anlage 2

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall des 10%igen Anteils des Hansestadt Lübeck an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Wie in der Vorlage dargestellt, entfällt der städtische Anteil an den beitragsfähigen Erschließungskosten durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Voraussichtliche Entlastung ca. 200.000 bis 220.000 EUR (etwa 10 % der Erschließungskosten)

2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Anlagen

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. Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für den Bau der inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen, die nicht über Beiträge refinanziert werden können. Die Kosten für die Unterhaltung der neu zu errichtenden Lärmschutzwand sollen kapitalisiert und vom Erschließungsträger abgelöst werden. Ein entsprechender Rechtsanspruch für die Hansestadt Lübeck besteht ausdrücklich nicht. Eine Ablösezahlung würde auf freiwilliger Basis vom Erschließungsträger erfolgen, die Verhandlungen hierüber sind noch nicht abgeschlossen.

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

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens. Zum Einen erhöht sich der Wert der betroffenen Grundstücke um die erstmaligen Erschließungskosten. zum Anderen kommen weitere, Anlagen der Infrastruktur hinzu (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.

Gleichzeitig mit Übernahme der Werte im Anlagevermögen entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagenvermögens darstellt.

4. Abschreibungen der Anlagen und Auflösung des Sonderposten der Erschließungsmaßnahme nach der Übernahme

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Ebenso beginnt die Auflösung der Sonderposten. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- und Herstellungswert der Anlagen abhängt und dieser erst nach Herstellung feststeht, ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich.

Da Grundstücke grundsätzlich nicht abgeschrieben, deren zugehörige Sonderposten jedoch ertragswirksam aufgelöst werden, entsteht für die Stadt zukünftig ein positives Ergebnis im Haushalt für diese Gesamtmaßnahme

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 günstig für die Stadt. Den künftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen der Anlagen steht die höhere Auflösung der Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Dadurch entsteht ein positives Ergebnis (**Erlöse überwiegen gegenüber dem Abschreibungsaufwand**). Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.