

Vorlage, DS-Nr. 2020/0423

öffentlich

| Beratungsfolge | Sitzung am: | Ja | Nein | Enth. |
|-------------------------------|--------------------|-----------|-------------|--------------|
| Umwelt- und Verkehrsausschuss | 07.05.2020 | | | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 02.06.2020 | | | |

Betreff: Neubaugelbiet S 195 Auf dem Grend, Tr.-Sieglar
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines
Vorfinanzierungsvertrages

Beschlussentwurf:

Das Angebot zum Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. eines Vorfinanzierungsvertrages für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Gebiet des in Offenlage befindlichen Bebauungsplanes S 195 in Tr.-Sieglar, zwischen der Autobahn A 59 und der Straße Auf dem Grend wird angenommen und die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragsteller einen entsprechenden Erschließungsvertrag sowie einen Vorfinanzierungsvertrag zu schließen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr 2021 bis 2024

Sachkonto/Investitionsnummer: -

Kostenstelle/Kostenträger: -

Gesamtansatz: 0,00 €

Verbraucht: 0,00 €

Noch verfügbar: 0,00 €

Bedarf der Maßnahme: 3.350.000,00 €

Erträge: 0,00 €

Jährliche Folgekosten: 0,00 €

Bemerkung: siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Für das Gebiet zwischen der Autobahn A 59 und der Straße Auf dem Grend in Tr.-Sieglar wird derzeit der Bebauungsplan S 195 vorbereitet. Nach Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020 soll ein abschließender Beschluss im Rat der Stadt am 23.06.2020 erfolgen.

Der Plan sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen vor.



Für die Realisierung der Erschließungsanlagen sind bisher im städtischen Haushalt keine Mittel bereitgestellt. Die Stadt ist allerdings auch nicht im Eigentum der benötigten Verkehrsflächen. Diese stehen ebenso wie nahezu die gesamten Baulandflächen im Eigentum eines privaten Grundeigentümers.

Dieser hat nunmehr das Angebot zum Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Planstraße 1 und 3 vorgelegt um nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zügig die Erschließung umsetzen zu können. Gleichzeitig wird der Abschluss eines Vorfinanzierungsvertrages für die Planstraße 2 beantragt.

Stadt Troisdorf
Herr Klitschke
Kölnstraße 176
53840 Troisdorf

Datum 23.04.2020

Erschließungsvertrag S 195

Guten Tag Herr Klitschke,

hiermit beantragt die **[REDACTED]** den Abschluss eines Erschließungsvertrages für den Bereich des Bebauungsplans S 195 – Auf dem Grend, bzw. eines Vorfinanzierungsvertrages für die Planstraße 2.

Der **[REDACTED]** gehört der Großteil der betroffenen Grundstücke. Um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten, möchte die **[REDACTED]** auch hier als Erschließungsträger auftreten.

Wir bitten um Zustimmung und Veranlassung der nächsten Verfahrensschritte.

Freundliche Grüße

Die auf den 07.05. nachfolgende Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses ist auf den 25.06.2020 – nach der voraussichtlichen Entscheidung des Rates über den Bebauungsplan - datiert. Die Entscheidung über den Abschluss eines Vertrages obliegt jedoch dem Haupt- und Finanzausschuss. Dessen folgende Sitzung ist für den 22.09.2020 nach der Kommunalwahl vorgesehen. Eine Verschiebung der Beratung in diese Sitzungen würde damit eine erhebliche Verzögerung der Maßnahme verursachen.

Da bei Ablehnung des Erschließungsangebotes Haushaltsmittel eingeplant werden müssten wären diese zudem in dem Haushaltsplanentwurfs 2021ff bereits zuvor einzuplanen.

Bei einer Ablehnung des Angebotes eines Erschließungsvertrages hat die Stadt gemäß § 124 BauGB den Ausbau selbst durchzuführen. Die voraussichtlichen Kosten für den Straßenausbau der Planstraßen 1 und 3 belaufen sich nach der derzeitigen Planung auf insgesamt ca. 3.000.000 € zuzüglich Grunderwerbskosten. Dieser Aufwand könnte durch Erschließungsbeiträge zu 90 % refinanziert werden (hiervon 80 % im Jahr des Endausbaues und weitere 20 % im Rahmen einer späteren exakten Beitragsfeststellung). Allerdings würden bei einer städtischen Maßnahme nicht-refinanzierbare Kosten für die intensivere Bauleitung und die Beitragserhebung entstehen.

Die Maßnahme ist derzeit in der mittelfristigen Finanzplanung nicht vorgesehen und müsste zu den anstehenden Haushaltsplanberatungen neu eingestellt werden.

Das Angebot zur Übernahme der Erschließung durch den Grundeigentümer ist aufgrund der sonst erforderlichen Vorfinanzierung zumutbar. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Angebot anzunehmen.

Im Bereich der Planstraße 2 steht lediglich die Ostseite im Eigentum der Antragstellerin. Die Grundstücke auf der Westseite sind in Privateigentum. Damit besteht für die Antragstellerin

nicht die Möglichkeit, ihren Aufwand über diese Grundstücksflächen anteilig zu refinanzieren. Die Antragstellerin beantragt daher für diese Straße den Abschluss eines Vorfinanzierungsvertrages. Der Erschließungsaufwand von ca. 350.000 € würde in diesem Falle der Stadt in Rechnung gestellt, die wiederum die Eigentümer beider Straßenseiten zu Erschließungsbeiträgen heranzieht. Der in diesem Falle anfallende Anteil der Stadt von 10 % des Erschließungsaufwandes wäre von der Antragstellerin zu tragen.

Haushaltsmittel zur Abwicklung eines Vorfinanzierungsvertrages wären in Aus- und Einnahme im Haushalt bzw. der mittelfristigen Finanzplanung einzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag stattzugeben mit der Maßgabe, dass die Erstattung des beitragsfähigen Aufwandes zeitgleich im Jahr der Beitragserhebung erfolgt. Der Stadt entstünden dann außer dem nicht beitragsfähigen Verwaltungsaufwand keine Kosten

Ausführungspläne für die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen würden dem Umwelt- und Verkehrsausschuss vor dem Endausbau jeweils zur Zustimmung vorgelegt werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter