



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/127/2019		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Carsten Baumann		
Betreff: Erschließung der Baugebiete "Tiefeweg" im OT Ubstadt und "Weiher Nord" im OT Weiher hier: Genehmigung der Verträge		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich

Anlagen	1. Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB 2. Bodenordnungsvertrag 3. Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag zur Erschließung des Gebietes
----------------	--

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat genehmigt zur Erschließung der Neubaugebiete „Tiefeweg“ im OT Ubstadt und „Weiher Nord“ im OT Weiher folgende Verträge:
 - a) Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag
 - b) Bodenordnungsvertrag
 - c) Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag zur Erschließung des Gebietes
2. Der Gemeinderat stimmt zu, dass auf Grundlage dieser Verträge die Erschließungen bzw. die Baulandumlegungen in den Baugebieten „Tiefeweg“ im OT Ubstadt und „Weiher Nord“ im OT Weiher durchgeführt werden.

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat bereits vor einigen Monaten das Büro KIB, Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung aus Pforzheim mit der Durchführung der Erschließungsträgerschaft für das Baugebiet „Zeuterner Straße Süd“ im OT Stettfeld beauftragt. Nachdem mit den betroffenen Eigentümern die entsprechenden Verträge abgeschlossen werden konnten, steht hier der Beginn der Erschließungsarbeiten unmittelbar bevor. Der Baubeginn ist für Ende Juli geplant. Nach den sehr positiven Erfahrungen mit dem Büro KIB hat der Gemeinderat dieses Büro auch mit der Durchführung der Erschließungsträgerschaft für die Baugebiete „Tiefeweg“ im OT Ubstadt und „Weiher Nord“ im OT Weiher beauftragt. Bzgl. beider Baugebiete läuft bereits das Bebauungsplanverfahren. Derzeit ist das Büro dabei die Planung zu verfeinern und darauf aufbauend die Erschließungskosten zu ermitteln. Als nächster Verfahrensschritt muss dann ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, anschließend muss im Herbst dieses Jahres ein Umlegungsausschuss für beide Gebiete gebildet werden. Danach (Ende 2019 bzw. Anfang 2020) sollen dann die Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern beginnen. Die tatsächliche Realisierung/Erschließung des Baugebietes ist aber nur dann möglich, wenn die entsprechenden Verträge zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde/dem Zweckverband bzw. zwischen dem Erschließungsträger und den betroffenen Eigentümern abgeschlossen wurden. In der Anlage sind diese Verträge enthalten.

Anmerkung:

Beim Baugebiet „Zeuterner Straße Süd“ in Stettfeld wurden **fast identische** Verträge verwendet (es waren lediglich minimale Änderungen erforderlich, insbesondere da der Verfahrensstand beim Bebauungsplan ein anderer war). Die Verträge für das Gebiet „Zeuterner Straße Süd“ wurden insbesondere auch im Detail mit der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg abgestimmt.

Letztendlich geht es darum, dass sich die Grundstückseigentümer verpflichten, alle entstehenden Planungs-, Vermessungs- und Erschließungskosten inkl. der Honorare für den Erschließungsträger zu 100 % zu übernehmen. Das bedeutet, dass alle anfallenden Kosten zu 100 % von den Grundstückseigentümern bezahlt werden müssen.

Konkret geht es um diese drei Verträge:

a) Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB:

Dieser Vertrag regelt letztendlich im Detail alle Aufgaben, Rechte und Pflichten, die der Erschließungsträger im Auftrag der Gemeinde/des Zweckverbandes übernimmt. Insbesondere geht es dabei um die Bodenordnung bzw. die Vorbereitung der gesetzlichen Baulandumlegung und die Durchführung und Überwachung der Erschließungsarbeiten.

b) Bodenordnungsvertrag:

Dieser Vertrag ist zwischen der Gemeinde Ubstadt-Weiher, dem Erschließungsträger und den jeweiligen Grundstückseigentümern abzuschließen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer insbesondere die vom Umlegungsausschuss bzw. Gemeinderat festgesetzten Rahmenbedingungen (z. B. Einwurfs- und Zuteilungswert) bzw. die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten) zu akzeptieren.

c) Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag:

Dieser Vertrag ist zwischen dem Erschließungsträger und den jeweiligen Grundstückseigentümern abzuschließen. Er regelt, welcher Eigentümer welchen Bauplatz zugeteilt bekommt und welche Kosten der Eigentümer im Detail zu tragen hat.

Anmerkung:

Gemäß dem aktuellen Zeitplan sollte die Bebaubarkeit der beiden Baugebiete im Jahr 2022 möglich sein. Ein exakter Zeitplan ist allerdings definitiv nicht möglich, da dieser maßgeblich davon beeinflusst wird, wie lange die Verhandlungen mit den vielen betroffenen Privateigentümern andauern.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Entfällt.

Haushaltsvermerk

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen privaten Erschließungsträger. Alle anfallenden Kosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.