



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 09.02.2023

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2023/60/687

TOP 1

Erschließungsvertrag mit der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH sowie dem KKU zum Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße,,

Sachverhalt:

Inhalt des Erschließungsvertrags

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ für den Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 Gemarkung St. Mang wurde von der Verwaltung der Entwurf eines Erschließungsvertrags mit dem künftigen Erschließungsträger und dem KKU erarbeitet. Dieser bedarf, da er die Verpflichtung zu Grundstücksübertragungen beinhaltet, der notariellen Beurkundung.

1. Gegenstand des Vertrags:

a)

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für sieben Wohnbauplätze (2 Doppelhäuser, eine Dreier-Hausreihe, drei Vierer-Hausreihen sowie ein Einfamilienhaus) mit Garagen, Carports und Stellplätzen zu erschließen.

Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Die Erschließung umfasst dabei insbesondere die öffentlichen Straßen, die Geländemodellierungen in öffentlichen Flächen, die selbständigen öffentlichen Grünflächen, die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, eine Regenrückhalteanlage inklusive Entwässerungsgraben und Zufahrt sowie den Gewässerausbau entsprechend dem durchgeführten Wasserrechtsverfahren, hier insbesondere die teilweise Offenlegung und Erneuerung der vorhandenen Bachverrohrung. Der Beginn der Arbeiten ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Die Erschließungskosten werden auf ca. 1.300.000,00 netto geschätzt.

Da von der geplanten Regenrückhalteanlage nicht nur das Erschließungsgebiet, sondern auch die Bischof-Haneberg-Straße und die in der Nähe gelegene Konrad-Adenauer-Volksschule profitieren und hierauf entwässern, wurde zwischen den Vertragsparteien

vereinbart, dass es zu einer gemeinsamen Kostentragung von Erschließungsträger, Stadt und KKU bezüglich der Regenrückhalteanlage kommen soll. Nach der vereinbarten Kostenquotelung entfallen 54 % auf den Erschließungsträger, 23 % auf das KKU und 23 % auf die Stadt Kempten – Amt für Gebäudewirtschaft, wobei die Herstellungskosten mit Ausnahme der Kosten für die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial auf € 156.700,00 pauschaliert werden.

Die vom KKU zu erhebenden Beiträge zur Herstellung der Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung werden gegen einen Ablösebetrag von rund € 85.000,00 vom Erschließungsträger abgelöst. Das KKU übernimmt die Herstellung der Grundstücksanschlüsse gegen eine Pauschale von € 3.800,00 netto je Anschluss.

b)

Der Erschließungsvertrag enthält im Folgenden die üblichen Vertragsbestimmungen zu Ausschreibung, Vergabe, Bauleitplanung, Bauausführung, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung sowie Abnahme.

c)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich ferner, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen an die Stadt zu übertragen, das Eigentum an der Fläche für die Regenrückhalteanlage auf das KKU. Die Stadt wird die vom Erschließungsträger an sie übergebenen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr widmen bzw. für die Benutzung durch die Allgemeinheit freigeben.

2. Regelungen zur Bauausführung

a) Energiekonzept

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet mindestens den sog. ehemaligen Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 55“ zu erfüllen. Der Nachweis des KfW EH 55 – Standards ist zum Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen; die fachgerechte Durchführung ist nach Errichtung der Gebäude nachzuweisen. Die Wärmeversorgung wird durch Pelletheizungen je Gebäude hergestellt; die Dachflächen der Gebäude mit Pultdach sind mit Solaranlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung auszurüsten. Die Gebäude mit Satteldach erhalten, sofern ohne Aufständering möglich, jeweils für eine Dachseite eine PV-Anlage zur Eigenstromnutzung. Die Verrohrungen für die Hausanschlüsse werde so hergestellt, dass jeder Nutzer eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge nachrüsten kann. Auch die Flachdächer der Garagen im Bereich der Garagenhöfe sind vorzurichten zur nachträglichen Installation einer PV-Anlage zur Eigenstromnutzung. Bei Nichteinhaltung oder Verletzung dieser Vereinbarung ist eine Vertragsstrafe geschuldet.

b) Maßnahmen für den Naturschutz

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b beschlossen wird, sind Maßnahmen für den Naturschutz nicht notwendig und vom Erschließungsträger nicht geschuldet.

c) Schutz des Baumbestandes

Dem Erschließungsträger werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume, insbesondere der im westlichen Teil des Grundstücks gelegenen, prägenden Esche, auferlegt. Sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen soweit als möglich zu erhalten und durch Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben und -sondierungen zu schützen; daneben hat der

Erschließungsträger auf eigene Kosten eine qualifizierte Fachfirma und einen Baumschutzsachverständigen mit der Durchführung dieser Maßnahmen und der Dokumentation und Versorgung etwaiger Verletzungen zu beauftragen. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist auf Kosten des Erschließungsträgers eine abschließende Begutachtung durchzuführen, die eventuelle Schäden und Wertminderungen untersuchen wird. Bei Beschädigung bzw. eventuell im Rahmen der Errichtung der notwendigen Retentionsmulde notwendiger Entnahmen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für schuldhafte schwerwiegende Verletzungen dieser Vereinbarung ist eine Vertragsstrafe geschuldet.

3. Sicherheiten

a) Immissionsdulungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, zugunsten der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, mit der sich der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet, die Geräusch- und Geruchseinwirkungen zu dulden, die sich aus der herkömmlichen und/oder ortsüblichen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Z. B. Kuhglocken) sowie aus Glockengeläut von in der Nähe befindlichen kirchlichen Einrichtungen ergeben.

b) Dienstbarkeiten und Ausgleichszahlung für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung

Einige Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung befinden sich nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen, sondern auf Grundstücksflächen des Erschließungsträgers. Hierfür werden vom Erschließungsträger zu Gunsten des KKV die notwendigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten bestellt.

Das Plangebiet macht zudem an mehreren Stellen die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers über Abflussgräbern, Durchlässe und Retentionsmulden notwendig; hierfür bestellen sich der Erschließungsträger bzw. die Stadt an den jeweils notwendigen Grundstücksteilen die notwendigen Grunddienstbarkeiten zur Duldung der Entwässerung.

Der sog. „Abflussgraben West“ sowie ein Durchlass unter der neu zu errichtenden Straße verlaufen über die im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke Fl. Nr. 76/26 und 29/49. Diese Entwässerungseinrichtungen sind dauerhaft zu unterhalten, instandzusetzen und von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Diese Verpflichtungen obliegen der Stadt dauerhaft auf eigene Kosten. Diese Kosten werden allerdings letztlich durch das für das Grundstück des Erschließungsträgers zu schaffende Baurecht verursacht. Deshalb sollen diese weitestgehend durch eine Einmalzahlung („Pauschale“) des Erschließungsträgers an die Stadt ausgeglichen werden. Die Stadt hat hier Annahmen getroffen, in welchem Turnus Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung des Abflussgrabens West sowie des Durchlasses anfallen und dies auf einen Zeitraum von 50 Jahren hochgerechnet. So wurde errechnet, dass seitens des Erschließungsträgers € 70.000,00 als Ausgleichszahlung für die dauerhafte Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung zu entrichten sind.

c) Wege und Dienstbarkeiten

Auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 94/1 wird vom Erschließungsträger eine mit „GFR“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche hergestellt. An dieser räumt der Erschließungsträger sowohl der Stadt als auch dem Eigentümer des Fl.Nr. 94 ein umfassendes Geh- und Fahrrecht ein und verpflichtet sich, die notwendigen

Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

d) Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller vom Erschließungsträger zu erbringenden Leistungen ist an die Stadt eine Sicherheit in Höhe von € 653.000,00, an das KKU in Höhe von € 1.195.000,00 durch Übergabe einer im Sinne einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage sowie auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts zu stellen.

4. Schlussbestimmungen

Der Vertrag enthält die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Vertragsstrafen, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss, Rechtsnachfolge und Haftungsübernahme, Mediation, Rücktritt- und Kündigungsrecht, Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz, Ausfertigung und Kosten sowie „Sonstigem“.

Gutachten zum Erschließungsvertrag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Erschließungsvertrags in der vorgestellten Fassung vom 09.02.2023 für das Projekt „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ mit der Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH, Marktoberdorf, und dem KKU - Kemptener Kommunalunternehmen AöR wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Entwurf zum Erschließungsvertrag in der Fassung vom 09.02.2023