STADTRHEINAU

| Beschlussvorlage | Vorlage Nr.: | X/0093 |
|---|---|---|
| | Verantwortlich: | Uwe Beck |
| | Geschäftszeichen: | 20 |

**Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Neuländ II" im Stadtteil Freistett;**
**hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) zwischen der Stadt Rheinau und der orbau-Bauunternehmen GmbH, 77736 Zell am Harmersbach**

| Beratungsfolge | | | |
|---|---|---|---|
| Gremium | Termin | Öff.-Status | Ergebnis |
| Gemeinderat | 16.10.2019 | öffentlich | Entscheidung |

**Beschlussantrag**
Der Gemeinderat berät über den finalen Entwurf des städtebaulichen Vertrags zur Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Neuländ II und stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags in der als Anlage 1 beiliegenden Fassung mit der Firma orbau-Bauunternehmen GmbH (Vorhabenträgerin) zu.

| **Finanzielle Auswirkungen** | | Nein | X | Ja | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Haushaltsmittel stehen bereit | | Nein | | Ja | Höhe: | |
| Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich | | Nein | | Ja | Höhe: | |
| Folgekosten | | Nein | | Ja | Höhe: | |

| Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen |
|---|
| |

**Sachverhalt und Erläuterungen:**
Auf die Vorlage X/0071 samt Anlage sowie die hierauf erfolgten Informationen der Verwaltung und die nachfolgende Beratung in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.09.2019 wird verwiesen.

Auf der Grundlage des der Sitzungsvorlage beiliegenden Vertragsentwurfs hat die Verwaltung in der Sitzung berichtet, dass die Vorhabenträgerin weiteren Änderungsbedarf sieht und demzufolge weitere Verhandlungen anstehen. Insoweit hat der Gemeinderat den vorliegenden Vertragsentwurf und den Stand des Verfahrens einstweilen zur Kenntnis genommen.

Am 30.09.2019 hat nun auf Grundlage verschiedener Überarbeitungen und Vorabstimmungen zwischen Verwaltung und Vorhabenträgerin ein weiterer Verhandlungstermin stattgefunden. Nach einer auf diesen Verhandlungen basierenden Überarbeitung des Vertragsentwurfs konnte am 08.10.2019 Einigkeit erzielt werden. Der Verwaltung liegt mittlerweile ein Schreiben der Vorhabenträgerin vor, wonach der als Anlage 1 dieser Sitzung beigefügte, überarbeitete Vertragsentwurf aus Sicht der Vorhabenträgerin unterschriftsreif ist und in dieser Fassung auch unterzeichnet wird.

Die als Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage beigefügte Synopse zeigt auf, dass es nochmals grundlegende Veränderungen gegeben hat, die jedoch nach Auffassung der Verwaltung auch aus Sicht des Vertragspartners Stadt alle zustimmungsfähig sind. Im Einzelnen zeigt der Vergleich auf Basis des bisherigen Vertragsentwurfs (vgl. Anlage zu Beschlussvorlage X/0068) folgende wesentlichen Veränderungen auf:

**1. Realisierung des Pflegeheims (§ 3)**

Das Pflegeheim, welches ursprünglich nahezu hauptsächlich die Interessen der Vorhabenträgerin mitbestimmt und damit auch die Planung und die bisherigen Prozesse geprägt hat, wird <u>nicht sofort</u> realisiert. Aber es <u>wird realisiert</u> werden! Sowohl die Vorhabenträgerin als auch die Betreiberin des Pflegeheims haben ein klares Bekenntnis zum Standort Rheinau abgegeben und halten an dem Plan einer Modernisierung/Erneuerung und Vergrößerung der Pflegekapazitäten in Rheinau fest.
Die zeitliche Verschiebung hat im Wesentlichen 2 Gründe:

a. Auf Seiten der Vorhabenträgerin steht mittlerweile offenbar fest, dass das über einen öffentlichen Zuschuss geförderte Pflegeheim in der Hauptstraße nicht ohne Rückerstattung eines großen Teils dieser öffentlichen Förderung in eine andere Nutzung überführt werden kann. Dies würde bedeuten, dass bei Neuerrichtung eines Pflegeheims im Baugebiet Neuländ II ein hoher sechsstelliger Betrag zurückzuerstatten wäre, der weder im Betrieb des neuen Pflegeheims noch in der Nachfolgenutzung am jetzigen Standort wirtschaftlich realisierbar ist.
   Flankierend zu dieser sehr restriktiven Haltung der zuständigen Förderstelle, ist mittlerweile jedoch auch klar, dass es für den vorhandenen Bestand einen Bestandsschutz gibt, was bedeutet, dass der zeitliche Druck (Stichwort: Umbau/Aufstockung am vorhandenen Standort) in diesem Bereich gewichen ist.
b. Auf Seiten der Betreiberin gab es darüber hinaus einen eindringlichen Hinweis auf den in Deutschland herrschenden Pflegenotstand. Der Aufbau weiterer Pflegekapazitäten lässt sich derzeit für Betreiber – offenbar deutschlandweit – nicht mehr realisieren. Es fehlt an Fachpersonal. Das Problem sei zwar mittlerweile von der Politik erkannt, es mangele aber noch weitgehend an Lösungen. Für die bislang vorgesehene vertragliche Frist (Bauantrag für das neue Pflegeheim nach 1 Jahr) hätte ein Betreibervertrag damit unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen werden müssen. Dies ist für

die Betreiberin derzeit nicht realisierbar.

Insoweit haben sich Vorhabenträgerin und Betreiberin ausreichende Wartezeiten auserbeten, die von beiden in den jetzt gefundenen Fristen als realistisch angesehen werden.

Konkret hat die Vorhabenträgerin gefordert, einen Bauantrag nicht bereits nach Ablauf von 1 Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sondern erst nach Ablauf von maximal 6 Jahren einreichen zu müssen, so dass damit schlussendlich das Pflegeheim nicht – wie bisher - nach 4½ Jahren sondern nach Ablauf von 10 Jahren fertiggestellt sein muss (ca. 2029). Im vorliegenden Vertragsentwurf verursacht dies in erster Linie zunächst „nur“ eine Veränderung der in § 3 Abs. 2 genannten Fristen. Entsprechend erklären sich die Veränderungen in den Vorbemerkungen des Vertrags.

In 2. Linie verursachte dieser Veränderungswunsch der Vorhabenträgerin weitere Veränderungen in der zeitlichen Realisierung der anderen Projekte:

a. Das mit dem Pflegeheim korrelierende Projekt „Barrierefreies Wohnen sowie Mehrfamilienhäuser in Q1/Q5“ (§ 3 Abs. 3) soll im Endausbau um 2 Jahre nach hinten verschoben werden (jetzt 12 Jahre, vorher 10 Jahre); vgl. die Änderung in § 3 Abs. 3.
b. Im Gegenzug wurde das Projekt „Mehrfamilienhäuser in Q3“ im Endausbau um 2 Jahre vorgezogen (jetzt 10 Jahre, vorher 12 Jahre); vgl. die Änderung in § 3 Abs. 4.

Im Weiteren hat diese Veränderung auch bewirkt, dass es Änderungen an der Art und Weise der Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Realisierung der Erschließungsanlagen bzw. an den Kosten gab. Dies wiederum hatte verschiedene andere Klarstellungen und Anpassungen zur Folge. Im Einzelnen gibt es hierzu folgendes zu erläutern:

**2. Vertragsgebiet (§ 1)**

Nachdem sich der Vertrag mit seinen Regelungen mittlerweile nicht mehr nur auf die bisherigen Quartiersgebiete der Vorhabenträgerin bezieht, war man sich einig, als Vertragsgebiet jetzt den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets zu definieren.

**3. Verzicht auf Baugenehmigungen, Rückbau (§ 4)**

Diese für die Verwaltung unabdingbare Regelung wurde von Seiten der Vorhabenträgerin im Kern vollständig akzeptiert. Ungeachtet des Umstands, dass die Quartiersgrundstücke Q1/Q5 nicht sofort erschlossen und baulich entwickelt werden (vgl. Ziffer 1 und 7), wird die Vorhabenträgerin den Verzicht auf die Baugenehmigungen, die jetzt detailliert im Vertrag aufgeführt sind, aussprechen und darüber hinaus die Gebäude bis zum 31.12.2020 abbrechen. Dies ist insbesondere auch wichtig für die Entwicklung des städtischen Quartiers Q2, in welches noch Grundstücke fallen, die von der Vorhabenträgerin im Tauschwege unbebaut zur Verfügung zu stellen sind (§ 3 Abs. 1).
Dem von der Vorhabenträgerin geforderten Verzicht auf eine Sicherheitsleistung konnte die Verwaltung wegen der kurzen Ausführungsfrist entsprechen. Zu bedenken ist hierbei, dass Vertragspartner nicht eine eigens gegründete Entwicklungsgesellschaft oder dergleichen ist, sondern das Unternehmen „orbau Bauunternehmen GmbH“ selbst.

## 4. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (bisher Abschnitt II, §§ 5 bis 15, jetzt gestrichen)

Ein großer Teil (§§ 5 bis 15) des bisher in Verhandlung befindlichen Vertrags entfällt dadurch, dass die Vorhabenträgerin für die Erschließung der Neuländstraße (Ertüchtigung, wasser- und abwassertechnische Anpassung und Einbindung, Parkraum) - mit Ausnahme der auf ihrem Eigentumsgrundstück entstehenden Parkplätze - nicht mehr selbst sorgen möchte, sondern diese Erschließung durch die Stadt im Rahmen der Gesamterschließung des Gebiets vorgenommen werden soll. Im Gegenzug beteiligt sich die Vorhabenträgerin mit ihrem Quartiersgrundstück Q3 am gesamten Erschließungsgebiet.

Dies vereinfacht die Abwicklung und die Erschließung, weswegen die Verwaltung die Entscheidung der Vorhabenträgerin in diese Richtung begrüßt.

Dem folgend bedurfte es jedoch auch einiger Anpassungen in den Regelungen zu den Kosten (vgl. Ziffer 7). Ebenso war die aus Sicht der Verwaltung unbedenkliche Zusicherung erforderlich, dass mit der plangemäßen Herstellung bzw. Ertüchtigung der Neuländstraße am südlichen Rand des Vertragsgebiets nach der Wirksamkeit des Bebauungsplans „Neuländ II“ schnellstmöglich begonnen wird (vgl. § 8 Abs. 3).

## 5. Beteiligung an den öffentlichen Grünanlagen (bisher § 16, jetzt gestrichen)

Das Angebot der Verwaltung, dass sich die Vorhabenträgerin an den Kosten für die öffentlichen Grünanlagen mit einem Anteil von 50 % beteiligt, hat die Vorhabenträgerin abgelehnt. Die Verwaltung hat dieses Angebot mit entsprechenden Mitsprache- und Gestaltungsrechten der Vorhabenträgerin verknüpft und hat hierin auch Möglichkeiten gesehen, dass die Vorhabenträgerin die ihr aufgrund Baurecht obliegenden geforderten eigenen Aufwendungen in diesem Bereich reduzieren kann.
Da die Verwaltung mit diesem Angebot überwiegend Vorteile bei der Vorhabenträgerin erreichen wollte, kann dem Wunsch der Vorhabenträgerin auf Streichung dieser Regelung gefolgt werden. Im Ergebnis ist nichts dagegen einzuwenden, wenn die Vorhabenträgerin sich auf den Standpunkt stellt, an den Kosten der öffentlichen Grünanlagen nur mit dem auf sie entfallenden Flächenanteil beteiligt zu sein.

## 6. Nutzung im Bereich „Barrierefreies Wohnen“ (bisher § 17, jetzt § 5)

Die Regelung bezweckt die Sicherstellung, dass Wohnungen im Bereich „Barrierefreies Wohnen“ auch tatsächlich für den geschaffenen Zweck Verwendung finden. Die Praktikabilität der formulierten Forderungen stand jedoch immer zur Diskussion. Die Vorhabenträgerin hat jetzt auf der Grundlage ihrer Erfahrungen mit zahlreichen Projekten dieser Art einen Weg aufgezeigt, wie das Interesse der Stadt Rheinau an dieser Regelung sinnvoll vertraglich umgesetzt werden kann (Nachweis über die verbindlichen Teilungserklärungen). Die Verwaltung kann diesem Vorschlag durch eine entsprechende Anpassung von § 5 (bisher § 17) folgen.

**7. Kostenregelung, Kommunalabgaben (jetzt auch „Herstellung von Erschließungsanlagen“) - (bisher Abschnitt IV, §§ 18 bis 23, jetzt Abschnitt III, §§ 6 bis 14)**

Die Änderungen in diesem Abschnitt folgen den Veränderungen in der Ausführung und zeitlichen Abwicklung der Projekte. Im Mittelpunkt stehen 3 wesentliche Neuerungen:

a. Infolge der zeitlichen Verschiebung zur Entwicklung der Quartiersgrundstücke Q1/Q5 der Vorhabenträgerin, sieht diese Vorteile, wenn die mit dieser Erschließung verbundene Planstraße nicht zeitgleich mit dem gesamten Gebiet realisiert wird. Die Vorhabenträgerin hat sich deshalb ausbedungen, dass diese Planstraße erst im zeitlichen Kontext mit der Bebauung realisiert wird. Des Weiteren wollte die Vorhabenträgerin die Option, dass sie diese Planstraße am Tag X selbst herstellen kann – und der Stadt die Erschließungsanlagen danach unentgeltlich überträgt.

   Nachdem die Vorhabenträgerin angeboten hat, dass ihr Gebiet Q1/Q5 an den gesamten Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuländ II“ (vgl. § 7) und an den gesamten Kosten für die Herstellung der das Plangebiet von Süden nach Norden querenden Erschließungsstraße („Schlitzstraße“) sowie der öffentlichen Grünflächen (vgl. § 10 Abs. 2) teilnimmt, und die Vorhabenträgerin bereit ist, sämtliche Kosten der Erschließung der Planstraße mit oder ohne eigene Erschließung in vollem Umfang zu übernehmen, konnte sich die Verwaltung mit dieser Variante anfreunden.
   Folge war der neue § 9, der die diesbezüglichen Rechte (Option), Pflichten und die Verfahrensweise zu diesem Thema regelt, sowie eine umfangreiche weitere Anlage (Muster eines Erschließungsvertrags, der Anlage 1 beiliegend), mit welcher die Maßgaben für eine eigene Erschließung durch den Vorhabenträger manifestiert werden.

b. Die Vorhabenträgerin wird jetzt für die Entwicklung des Quartiersgrundstücks Q3 an den Kosten des gesamten Gebiets flächenanteilig teilnehmen (vgl. auch Ziffer 4). Der Forderung der Verwaltung, dass dies auch für eine Teilfläche der Quartiersgrundstücke Q1/Q5, welche von der Robert-Bosch-Straße aus erschlossen wird, zu gelten hat, ist die Vorhabenträgerin gefolgt. Schließlich kann diese Teilfläche (ca. 1.987 m²) unabhängig der erst später zu realisierenden Planstraße für Q1/Q5 sofort nach Herstellung des Baurechts genutzt werden.

   <u>Anmerkung zu Punkt 1 und 2:</u>
   Demzufolge hat sich gegenüber dem bisherigen Vertragsentwurf die Erschließungs- und Kostenregelung, was die einzelnen Quartiere der Vorhabenträgerin angeht, im Wesentlichen nur vertauscht. War die Vorhabenträgerin bisher bereit, mit den Quartiersgrundstücken Q1/Q5 an der Gesamterschließung teilzunehmen und die Erschließung von Q3 selbst zu bewerkstelligen, verhält sich das jetzt umgekehrt. Dies hatte gleichwohl zahlreiche Veränderungen, Anpassungen und Klarstellungen im Reigen der jetzigen §§ 6 bis 14 (vorher §§ 18 bis 23) zur Folge. Deswegen konnten auch die bisherigen §§ 5 bis 15 ersatzlos entfallen, während zusätzlich das Muster eines Erschließungsvertrags als Anlage beigefügt werden musste.

c. Die Vorhabenträgerin hat sich ein einfaches Anhörungsrecht zur Entwurfsplanung sowie zu den Ausschreibungsergebnissen (Preisspiegel) auserbeten. Außerdem möchte sie als stille Teilnehmerin in Vergabegesprächen anwesend sein. Im Rahmen der hierzu getroffenen Regelung in § 8 Abs. 2 kann die Verwaltung diesem Wunsch folgen. Im Gegenteil sieht die Verwaltung hier zusätz-

lich die Chance auf den breiten Erfahrungsschatz der Vorhabenträgerin zurückzugreifen um möglicherweise zum Wohle Aller Kosteneinsparungen zu erreichen.
Des Weiteren wurde auf Wunsch der Vorhabenträgerin jetzt ausdrücklich geregelt, dass ihr die Stadt auf Verlangen Einsicht in die Schlussrechnungen der Leistungsträger gewährt (§ 11 Abs. 2).

Die restlichen Veränderungen des Vertragsentwurfs haben im Wesentlichen klarstellenden oder redaktionellen Charakter.

Berücksichtigt man die zum Teil höchst unterschiedliche Ausgangs- und Interessenlage der 3 beteiligten Partner (Eigentümerin, Vorhabenträgerin und Stadt) ist die Verwaltung der Auffassung, dass mit der jetzt getroffenen vertraglichen Lösung nicht nur ein Kompromiss gefunden wurde, sondern die Interessen aller Beteiligten in höchstem Maße Berücksichtigung fanden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das übergeordnete Interesse an der Beseitigung einer Industriebrache und der Aktivierung einer bestens geeigneten innerstädtischen Fläche für vielfältige, an neuesten gesellschaftlichen Anforderungen ausgerichtete Nutzungen, mit diesem Vertrag in größtmöglichen Umfang gewahrt.

Die Verwaltung kann daher im Ergebnis zur jetzt vorliegenden Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags Zustimmung empfehlen.

Der Bezirksbeirat Freistett wird in gleicher öffentlicher Sitzung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags beraten.

**Anlagen:**
Anlage 1: Entwurf Städtebaulicher Vertrag (Stand 08.10.2019)
Anlage 2: Vergleich der Entwurfsstände 24.09.2019 zu 08.10.2019