



Der Bürgermeister

**Nicht öffentliche
Beschlussvorlage
194/2013**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung: Dezernat 2	Datum: 16.09.2013
Produkt: 70.01 Verkehrsanlagen 70.03 Park- und Grünanlagen	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2013	Entscheidung

Baugebiet Marienburg - Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Beschlussvorschlag:

Mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wird ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Marienburg geschlossen. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

Mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wird ein Geschäftsbesorgungsvertrag ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Marienburg geschlossen. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

Die Stadt Coesfeld sagt der SEG im Rahmen dieser Verträge insbesondere zu:

- Rechtskraft des Bebauungsplanes als aufschiebende Bedingung.
- Zügige Durchführung des Vergabeverfahrens für die Grundstücke entsprechend den bereits vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Bedingungen.
- Abschluss von mindestens 50% der Kaufverträge 6 Monate nach Vertragsabschluss bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich daher bis zum 31.03.2014.
- die Übernahme der fertiggestellten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen.

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 beschlossen, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH künftige vertragliche Regelungen mit der Stadt Coesfeld zur Übernahme von Erschließungsmaßnahmen in Baugebieten auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Novellierung 2013 abschließen wird. Auf die Sachverhaltsdarstellung in Vorlage 126/2013 wird verwiesen.

Die Geschäftsführung der SEG hat die Kanzlei Wolter Hoppenberg mit der Ausarbeitung eines Vertragsmodells und Erstellung von Vertragsmustern beauftragt.

Das Modell wird von der Kanzlei wie folgt vorgeschlagen:

Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin sämtlicher Grundstücke und Erschließungsflächen im Baugebiet. Die SEG übernimmt als Dienstleisterin alle anfallenden Erschließungsleistungen sowie gegebenenfalls weitere mit der Entwicklung der Bauflächen in Zusammenhang stehende Arbeiten. Sie wird dazu mit einem Erschließungsvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beauftragt und erhält eine angemessene Vergütung. Die Stadt Coesfeld refinanziert sich über einen Verkauf der Grundstücke als „voll erschlossen“.

Die Stadt bleibt Trägerin der Erschließungslast, aber ihre Aufgabe beschränkt sich auf eine Kontrollfunktion. Weil der Erschließungsträger die Kosten trägt, entsteht kein beitragsfähiger Aufwand, sodass der Erschließungsträger die – typischerweise in seinem Eigentum stehenden und aufgrund seiner Erschließung baureifen – Grundstücke als „erschließungsbeitragsfrei“ verkaufen kann. Über diesen Verkauf refinanziert er sich.

Der beschriebene „Ausschluss“ des Beitragsrechts beim klassischen Erschließungsvertrag soll für die vorgeschlagene Vertragskonstruktion ausgenutzt werden. Deswegen muss die Stadt Coesfeld der SEG die Erschließung mit einem echten Erschließungsvertrag, d.h. auch unter Aufbüdung der Kosten, übertragen.

Die SEG besitzt selbst kein Flächeneigentum und kann deswegen nicht in unmittelbare Rechtsbeziehungen zu den Grundstückserwerbern eintreten, um sich zu refinanzieren. Hier kommt der Stadt Coesfeld eine Vermittlerrolle zu. In ihrer Rolle als ursprüngliche Flächeneigentümerin erlangt sie den Vorteil der Baureifmachung ihrer Grundstücke. Dafür gewährt sie der SEG im Rahmen eines zivilrechtlichen Geschäftsbesorgungsvertrages eine Kostenerstattung. Es besteht damit eine doppelte Vertragsbeziehung zwischen der Stadt Coesfeld und der SEG.

Die Kostenerstattungspflicht führt (zunächst) zur Belastung der Stadt Coesfeld mit den Kosten der Erschließung. Es entsteht ein – zumindest im Grunde –beitragsfähiger Aufwand.

Würde die Stadt Coesfeld diese Kosten unmittelbar mit dem Kaufpreis auf die Grundstückserwerber umlegen, wäre dies rechtlich als Ablösung im Sinne des § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB einzuordnen. Es fänden dann die Vorschriften über die Ablösung, d.h. die damit verbundenen Einschränkungen im Hinblick auf die beitragsfähigen Anlagen und den kommunalen Eigenanteil, Anwendung.

Dies wird vermieden durch eine befreiende Schuldübernahme der Grundstückskäufer. Infolgedessen wird die Stadt Coesfeld leistungsfrei, sodass ein beitragsfähiger Aufwand nicht entsteht. Wie beim klassischen Erschließungsvertrag können die Grundstückserwerber unter dieser Voraussetzung „erschließungsbeitragsfrei“ kaufen. Für sie entstehen allerdings doppelte Leistungsbeziehungen: sie schulden der Stadt Coesfeld als Verkäuferin den Kaufpreis und der SEG die übernommene Kostenerstattung.

Durch die Aufnahme entsprechender Bedingungen ist die gegenseitige Wirksamkeitsabhängigkeit der Verträge sicherzustellen sowie die Abhängigkeit des Erschließungsvertrages von einem gewissen Vermarktungsumfang, damit die Konstruktion über die Schuldbefreiung vom Erschließungsaufwand greifen kann.

Auf die beigefügte Machbarkeitsstudie wird verwiesen.

Die Kanzlei hat inzwischen Vertragsentwürfe erstellt. Sie befinden sich noch in der abschließenden Prüfung. Bei Bedarf können die Vertragsentwürfe den Fraktionen zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden.

Es wird empfohlen, mit der Stadt Coesfeld auf dieser Grundlage einen Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Marienburg abzuschließen.

Die SEG erwartet von der Stadt Coesfeld im Rahmen dieser Verträge insbesondere folgende Zusagen:

- Rechtskraft des Bebauungsplanes als aufschiebende Bedingung.
- Zügige Durchführung des Vergabeverfahrens für die Grundstücke entsprechend den bereits vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Bedingungen.
- Abschluss von mindestens 50% der Kaufverträge 6 Monate nach Vertragsabschluss bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich daher bis zum 31.03.2014.
- die Übernahme der fertiggestellten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen.

Diese Zusagen können gemacht werden.

Der Rat der Stadt wird mit Ausbaubeschluss am 25.09.2013 die Standards des Ausbaus und den Umfang der Arbeiten festlegen. Die SEG hat auf der Grundlage der zuvor bereits mit den Fachdiensten der Stadtverwaltung abgestimmten Daten eine Vorkalkulation erstellt. Danach wird der Betrag der Kostenerstattung zwischen 55,00 €/m² und 60,00 €/m² Grundstücksfläche liegen. Die Kalkulation wird von der SEG zurzeit auf der Grundlage der inzwischen erarbeiteten Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibung und aktueller Preisangaben überarbeitet. Die Kalkulation wird in der Sitzung erläutert und dem Protokoll beigelegt.

Die von der Stadt bereits erbrachten Planungsleistungen (Bebauungsplan / Gutachten) werden von der SEG nicht übernommen. Auch das nach Bebauungsplan erforderliche Ersatzgeld in Höhe von 35.503,50 € wird von der Stadt selber übernommen und 2014 im Produkt 11.03 Grundstückmanagement als Auszahlung veranschlagt. Dort werden auch die Nettogrundstückserlöse als Einzahlung verbucht. Dieses Verfahren ist mit der Kämmerei und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abgestimmt.

Anlagen:

Machbarkeitsstudie 27.08.2013