

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.01 Verkehrsanlagen

70.03 Park- und Grünanlagen

Datum:

05.06.2014

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

03.07.2014

03.07.2014

Vorberatung

Entscheidung

Baugebiet "Wohnquartier Hengte" - Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines Kostenerstattungsvertrages mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Beschlussvorschlag:

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

Mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wird ein Kostenerstattungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes „Wohnquartier Hengte“ 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 40% der Kaufverträge bis zum 31.12.2014.
- die Übernahme der fertiggestellten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen.

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 beschlossen, dass die Stadt Coesfeld künftige vertragliche Regelungen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH 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 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 Vertragskonstellation entspricht den Verträgen zum Baugebiet Marienburg.

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

- Rechtskraft des Bebauungsplanes als aufschiebende Bedingung (Satzungsbeschluss voraussichtlich 03.07.2014, Rechtskraft dann kurzfristig nach Bekanntmachung).
- Zügige Durchführung des Vergabeverfahrens für die Grundstücke entsprechend den bereits vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Bedingungen.
- Abschluss von mindestens 40% der Kaufverträge bis zum 31.12.2014.
- die Übernahme der fertiggestellten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen.

Diese Zusagen können gemacht werden.

Der Rat der Stadt wird mit Ausbaubeschluss am 25.09.2014 über die Standards des Ausbaus und den Umfang der Arbeiten beraten und beschließen. 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 bei 55,00 €/m² Grundstücksfläche multipliziert mit dem Faktor 1,25 bei zweigeschossiger Bauweise und 1,5 bei dreigeschossiger Bauweise liegen. 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 die Kosten der Bodensanierung und der Abbruchmaßnahmen werden von der Stadt selber übernommen und von der SEG im Namen und auf Rechnung der Stadt beauftragt. Sie sind im Haushalt der Stadt Coesfeld in den Aufwendungen des Teilergebnisplans zum Produkt 70.01 Verkehrsanlagen mit 400.000 € in 2014 und 500.000 € in 2015 enthalten. Im Haushalt der Stadt Coesfeld Produkt 11.03 sind die Grundstückserlöse als Einzahlung ab 2015 vorgesehen. Dieses Verfahren ist mit der Kämmerei der Stadt Coesfeld abgestimmt.