

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	09.11.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Azenberg" (Meersburger Straße)
 - weiteres Vorgehen zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags**

Bisheriges Verfahren / Beratungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

11.06.2013	GR	Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit der Objektgesellschaft Ittendorf GmbH)
09.05.2015	OR	Vorstellung der Planung
19.01.2017	OR	Vorstellung überarbeitetes Baukonzept (Projektierung XV) - Neustrukturierung der Projektgesellschaft
13.01.2020	OR	Vorstellung der Objektplanung und des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
21.01.2020	GR	Vorstellung der Objektplanung und des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
22.02.2021	OR	Weiteres Vorgehen, zu klärende Punkte
23.02.2021	GR	Weiteres Vorgehen, zu klärende Punkte sowie Energiestandard KfW 40 Plus (BU 2021/854/1)

Sachstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Städtebaulichen Vertrag:

Die umfangreichen und komplizierten Sachverhalte und Vorgänge der letzten Jahre wurden seitens der Verwaltung gegenüber dem Gemeinderat bereits in der nicht öffentlichen

Vorinformation vom 19.10.2021 eingehend dargestellt (einschließlich der personengeschützten Daten inklusiv Verhandlungspositionen in den Vertragsverhandlungen, welche aus Gründen des öffentlichen Wohls gemäß § 35 GemO zunächst in nichtöffentlicher Sitzung darzustellen waren). Nunmehr soll eine abschließende Beratung und Beschlussfassung in der heutigen öffentlichen Gemeinderatssitzung erfolgen.

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes „Algamarin“ sowie die daran angrenzenden wohnbaulich, gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen sind derzeit planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Azenberg“ vom 12.03.1993 (einmalig geändert 24.10.2003) erfasst. Die Planüberlegung seitens privater Bauträger wurden im Mai 2015 erstmals im Ortschaftsrat vorgestellt und bis Januar 2017 bearbeitet. Das vorgesehene Plangebiet (siehe Anlage 1) gliedert sich in einen westlichen wohnbaulichen und einen östlichen gewerblichen Bereich. Im westlichen Bereich sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 insgesamt vier 3-Familienhäuser sowie im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (somit insgesamt 18 Wohneinheiten) entstehen. Mit Umstrukturierung der Projektgesellschaft wurde das Projekt Anfang 2020 wiederaufgenommen und dem OR und GR zur Abstimmung vorgelegt, der GR hat dem Vorentwurf am 21.01.2020 zugestimmt.

Klärungsbedarf und Zwischenergebnisse:

Im Rahmen der OR- und GR Sitzung vom 22.2.2021 bzw. 23.2.2021 wurden zuletzt drei Themen diskutiert, die in der weiteren Vorentwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen waren und als viertes Thema auch kostenrelevant für Bauherr und Stadt sind:

1. Gebäudeversatz – Rücksprung im 2. OG des nördlichen Gewerbe-Anbaus zu der bestehenden Wohnbebauung im Norden. Diese Forderung wurde zwischenzeitlich vom Bauherrn umgesetzt (siehe neues Plankonzept Anlage 1 in der Anlage).

2. Wärmeversorgung/Energiekonzept

Auch hier arbeitet der Bauherr ein Energiekonzept ohne fossile Brennstoffe (Wärmepumpe und Solar) aus, welches den vom Gemeinderat mit Beschluss vom 23.02.2021 geforderten

Energiestandard KfW 40 Plus entspricht. Die technische Anlagenbeschreibung zum Energiekonzept muss noch ausgearbeitet werden.

3. Lage des Kinderspielplatzes

In der ursprünglichen Planung 2016 waren zwei Spielplätze vorgesehen (zwischen den Wohngebäuden und bei den Gewerbeeinheiten). Danach war nur noch ein Spielplatz im Südosten des Gewerbebereichs vom Bauherrn geplant, welcher gemeinsam für den vorgesehenen Betriebskindergarten genutzt werden sollte. Dieser Betriebskindergarten wurde nachfolgend wegen vielfältiger Problemstellungen wieder aufgegeben.

Die geplante Lage dieses öffentlichen Kinderspielplatzes mit einem Standort an der B 33 und mit deutlicher Entfernung zum Wohngebietsteil war jedoch unattraktiv und entsprach nicht den rechtlichen Vorgaben (u. a. DIN 18034-1).

Für die geplante Wohnbebauung wird gemäß der Landesbauordnung ein „abgespeckter“ Spielplatz in Ruf- und Sichtweite der Wohnhäuser gefordert. Der öffentliche Spielplatz wird (mit Flächen- und Kosteneinsparung für den Bauherrn) im Zuge des neuen Plankonzepts (Stand 23.8.2021, siehe Anlage 1) aufgegeben. Ein öffentlicher Spielplatz für das bestehende Baugebiet „Breitele II“ ist (außer Rufweite) ca. 100 m nördlich des Plangebiets am Angerweg/Döbelestraße vorhanden und in 2 bis 3 Minuten fußläufig erreichbar.

Verschiedene Punkte sind in diesem Plankonzept noch nachzutragen (z. B. Leitungsrecht zur Sicherung des vorhandenen verdolten Bachlaufs mit einem Durchmesser 800 mm durch das komplette Baugebiet etc.). Das Planverfahren kann erst nach Vorliegen der geänderten Planung fortgeführt werden. Zur Absicherung, dass der Bauherr die konkreten Hochbaumaßnahmen bezüglich der Wohnbebauung und im gewerblichen Bereich innerhalb eines angemessenen Zeitfensters auch tatsächlich entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausführt, ist noch gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Parameter der Erschließung (z. B. Zuschussantrag mit Bewilligung für Bau Linksabbiegespur mit nachfolgender Ausschreibung und Ausführung der Baumaßnahme auf der B 33 etc.) und des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dabei eine enge Verknüpfung der unterschiedlichen Zeitfenster durch den Maßnahmeträger bzw. dessen Projektsteuerer in Abstimmung mit der Stadt notwendig.

4. Aktuelle Kosten

In der Gemeinderatssitzung vom 23.2.2021 wurde die alte Kostenschätzung Stand 06/2020 als Anlage beigefügt in der der Kostenanteil rund **701.000,00 € netto** für die Stadt beträgt (siehe Anlage 2: Aufgeteilt auf äußere Erschließung mit verbreiterem Ausbau der Azenbergstraße-Südteil, Anlegung von sechs gepflasterten öffentlichen Parkplätzen und 39 öffentlichen Parkplätzen in Schotterbauweise, Neuverlegung der Bachverdolung durch das gesamte Baugebiet mit Durchpressung/Querung unter der B 33 und anteilige Kosten der Linksabbiegespur). Des Weiteren muss die Zuschussmaßnahme für die Anlegung der Linksabbiegespur auf der B 33 mit ca. 160.000,00 € durch die Stadt vorfinanziert werden. Eine Querungsmöglichkeit für den Radverkehr war dabei noch nicht beinhaltet und soll jedoch (entsprechend dem im Vorjahr verabschiedeten Radverkehrskonzept) nicht im Bereich der neuen Linksabbiegespur, sondern außerhalb des Plangebiets erfolgen. Es wurde damals darauf hingewiesen, dass die Kostenschätzung auf Annahmen beruhen, da die Planung sich noch im Vorentwurfsstadium befand und somit Baugrunduntersuchungen zur Tragfähigkeit des Untergrunds und Schadstoffbelastung noch nicht vorlagen und somit die tatsächlichen Gesamtkosten mit nachfolgender Kostenverteilung zwischen Bauherr, Bund und Stadt noch nicht ermittelbar waren. Auch die Kosten für die Pflanzmaßnahmen für die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Möblierung des öffentlichen Kinderspielplatzes waren in der Kostenschätzung des Ingenieurbüros Schwörer für den Tiefbau nicht enthalten. Aus diesen Gründen wollte der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung zu einem „Kostendeckel“ mit Fixbetrag für die Stadt zur Vermeidung von weiteren Kostensteigerungen aufgrund Baurisiken der Gesamtmaßnahme damals nicht folgen.

Um den Zustand der Bachverdolung abschließend beurteilen zu können, wurde eine aktuelle Kamera-Befahrung mit Schadensdokumentation durchgeführt. Das Ergebnis ist als positiv zu bewerten. Anstatt einer kostenintensiven Neuverlegung des Bachlaufs mit Aufdimensionierung (Gesamtkosten lt. alter Kostenschätzung Anlage 2: 402.102,63 €) ist eine Innenrohr- bzw. Inline-Sanierung mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 102.000,00 € möglich (siehe Ziffer 5.1 der neuen Kostenschätzung Anlage 3). Nach erfolgter Sanierung ist eine neue (verlängerte) Lebensdauer von ca. 30 Jahren zu erwarten; für zukünftige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan (und nachfolgend im Grundbuch) vorzumerken. In der neuen Kostenschätzung Anlage 3 wurden die gesamten Einheitspreise am 2.6.2020 um 1,5 % und am 28.6.2021 um weitere 4 %

angepasst, um den zwischenzeitlich gestiegenen Kosten laut Baupreiskostenindex für die Beteiligten gerecht zu werden.

Städtebaulicher Vertrag (SV)

Für die Erschließung des Baugebiets ist ein Städtebaulicher Vertrag (SV) gemäß § 11 Baugesetzbuch, zwischen der Stadt Markdorf und dem Bauherrn als Maßnahmeträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu schließen. Damit geht die Erschließungspflicht für das Baugebiet gemäß §§ 1 und 2 des SV auf den Maßnahmeträger über. Die städtischen Bauleistungen (Parkplatz, Bachverdolung, Äußere Erschließung etc.) wurden aus Abrechnungs- und Gewährleistungsgründen gemäß §§ 2, 3 ff. SV in separate Lose eingeteilt; ebenso die Zuschussmaßnahme Linksabbiegespur von der B 33. Das Regierungspräsidium Tübingen hat aktuell mit Mailnachricht vom 21.9.2021 der vorgelegten Planung zum Bau einer Linksabbiegespur inklusive Querungsinsel mit entsprechender Bezuschussung grundsätzlich zugestimmt. Die Detailplanung mit Beschilderungs- und Markierungsplan bzw. Sicherheitsaudit ist später dem Zuschussgeber noch vorzulegen, um die (nahezu 100 %-ige) Bezuschussung der Baukosten (nicht Unterhaltskosten) durch den Bund sicherzustellen. Für die öffentlichen Parkplätze mit Zufahrt und Beleuchtung soll ein Zuschussantrag in Höhe von 40 % aus Mitteln des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum (ELR) gestellt werden. Auch der Maßnahmeträger will einen entsprechenden Zuschussantrag für Privatmaßnahmen stellen.

Am 29.5.2013 wurde der 1. Entwurf des SV zwischen den Vertragspartnern Stadt und Maßnahmeträger abgestimmt. Der SV folgte in den letzten acht Jahren immer den geänderten Plankonzepten (z. B. zwischenzeitliche Erweiterung des Plangebietes im Südwesten, Umstrukturierung der Projektgesellschaft etc.). Der letzte (zwischen den Vertragsparteien) abgestimmte 7. Entwurf des SV datiert vom 3.2.2020. Die Änderungen zum vorherigen 6. Entwurf wurden dabei zur besseren Übersichtlichkeit farblich gekennzeichnet. Der 7. Entwurf des SV entspricht (mit Ausnahme der städtischen Lose) im Wesentlichen den Musterverträgen des Gemeinde- und Städtetags. Um das Projekt voranzubringen und das Ortsbild von Ittendorf im Bereich der Gewerbebrache im Ostteil des Plangebiets aufzuwerten - mit Schaffung von weiterem (nachbarverträglichen) Wohnraum im Westteil des Plangebiets, wurden in zahlreichen kleineren Punkten gegenüber dem Bauherrn Zugeständnisse gemacht (z. B. Bauherr stellt Grundstück für Verbreiterung Azenbergstraße-Südteil kostenlos zur Verfügung gemäß § 3 Absatz 2 SV und die Stadt bezahlt gemäß § 19

Absatz 2 SV die Ausbaurkosten). Beim letzten SV im Bereich der östlichen Biberacherhofstraße (Stadthaus Biberacherhofstraße 1 und Wohnanlage Biberacherhofstraße 8) im Jahr 2012 wurden gegenüber dem Maßnahmeträger keine Zugeständnisse seitens der Stadt in diesem Gesamtumfang eingeräumt. Allerdings sind die beiden Gebiete von den Gesamtkosten, Interessenlage und Refinanzierungsmöglichkeiten auch nur eingeschränkt vergleichbar.

§ 11 Absatz 2 BauGB lautet hierzu wie folgt: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.“ In den vergangenen acht Jahren wurde in vielen Verhandlungspunkten immer wieder zwischen den Beteiligten bei den einzelnen Verhandlungspunkten um die „Kausalität/Ursächlichkeit“ und die „Angemessenheit“ gerungen, damit das Gesamtprojekt mit geringen Kostenreserven nicht scheitert.

Im Juni/Juli 2021 forderte der Maßnahmeträger mehrmals in nachdrücklicher Form weitere Zugeständnisse der Stadt als Vertragspartner in Bezug auf die Kostenbeteiligungsregelung bezüglich § 19 Absatz 4 SV: Statt 5 % Kostenbeteiligung der Stadt an den nicht-zuschussgedeckten Kosten der Linksabbiegespur auf der B 33 gemäß dem abgestimmten 7. Entwurf des SV werden nunmehr 50 % Kostenbeteiligung der Stadt gefordert. Begründet wird dies durch die Verkehrsströme zum öffentlichen Parkplatz und dem bisherigen Baugebiet „Azenberg“. Auch wenn es von der Summe her letztendlich um keinen entscheidend hohen Betrag in Hinblick auf die Gesamtkostenbeteiligung geht (nur die pauschalierten Planungskosten sowie die Ablösung der Baulast Bund für die zukünftige Unterhaltung der Mehrfläche der Linksabbiegespur mit insgesamt ca. 40.000,00 € dürfte nicht zuschussfähig sein; somit 20.000,00 € statt bislang 2.000,00 €), sollte dieses erneute Zugeständnis aus nachfolgenden Gründen überdacht werden:

1. Wie bereits geschildert wurden in den ersten sieben Entwürfen des SV immer wieder kleinere Zugeständnisse seitens der Stadt eingeräumt, um das Gesamtprojekt mit Verbesserung des zentralen Ortsbilds von Ittendorf voranzubringen.
2. Der Maßnahmeträger hat beim damaligen Grunderwerb die Stadt deutlich überboten. Sofern jetzt massive Kostenprobleme auftreten, ist dies kaufmännisches Risiko der

Objektgesellschaft GmbH und nicht der Stadt und auch folgerichtig nicht dem allgemeinen Steuerzahler anzulasten.

3. Durch den Wegfall des öffentlichen Kinderspielplatzes spart der Maßnahmeträger die Bereitstellung der öffentlichen Fläche einschl. Möblierung (ca. 70.000,00 € Kostenvorteil). Der private Spielplatz gemäß LBO ist dabei ohnehin gesetzlich für die Erteilung der späteren Baugenehmigung der Mehrfamilienhäuser vorgeschrieben.
4. Durch die kostengünstige Inlinesanierung der Bachverdolung fällt der Kostenanteil in Höhe von 30 % innerhalb des Baugebiets auch für den Maßnahmeträger gemäß § 19 Absatz 5 SV deutlich geringer aus (statt ca. 50.000 € nur noch rund 20.000 €).

Es wird vorgeschlagen, die Forderung des Maßnahmeträgers nach einem höheren Kostenanteil von 50 statt 5 % gemäß § 19 Absatz 4 SV abzulehnen und aufgrund der Kostenvorteile des Maßnahmeträgers gemäß o. g. Ziffer 3. und 4. und der als Anlage 3 beigefügten neuen Kostenschätzung des Ingenieurbüros Schwörer vom 21.9.2021 mit einem Kostenanteil der Stadt in Höhe von ca. 443.652,38 € eine Kostenobergrenze der Stadt in Höhe von 400.000,00 € für die Endverhandlungen zum SV vorzuschlagen. Gegebenenfalls auftretende Mehrkosten (über die Kostenobergrenze der Stadt in Höhe von 400.000,00 € hinaus) müsste der Maßnahmeträger als Kostenbeteiligung an den Baukosten der südlichen Azenbergstraße als Zufahrt zu den privaten Wohnwegen auf eigene Kosten abdecken.

Bereits von der Stadt erbrachte Leistungen (insbesondere für das in den Jahren 2006 bis 2014 beauftragte Immissionsgutachten gemäß § 19 Absatz 2 SV) bleiben bei dieser Kostenobergrenze für die Tiefbaukosten ohne Berücksichtigung.

Im Entwurf des Haushaltsplans sind diese Kosten als Anschubfinanzierung für weitere Planungskosten 2022 und mit der Hauptlast in 2024 vorgesehen. Der Gemeinderat sollte im Vorfeld für die zukünftigen Haushaltsplanungen diesen o. g. maximalen Kostenrahmen an öffentlichen Mitteln für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans benennen. Durch die Auswirkungen der Corona-Krise bedingt ist in zukünftigen Haushaltsjahren äußerst sparsam mit öffentlichen Haushaltsmitteln umzugehen. Anfallende Mehrkosten über die Kostenobergrenze in Höhe von 400.000,00 € hinaus sind (im ungünstigsten Fall) vom Vorhabens- und Erschließungsträger in Rechtsform einer GmbH als kaufmännisches Risiko zu tragen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Gemeinderat beschließt die Forderung des Maßnahmeträgers nach einem höheren Kostenanteil von 50 statt 5 % gemäß § 19 Absatz 4 SV abzulehnen und aufgrund der Kostenvorteile des Maßnahmeträgers gemäß o. g. Ziffer 3. und 4. und der als Anlage 3 beigefügten neuen Kostenschätzung des Ingenieurbüros Schwörer vom 21.9.2021 eine Kostenobergrenze der Stadt in Höhe von 400.000,00 € für die Endverhandlungen zum SV mit dem Maßnahmeträger vorzuschlagen.

Anlagen:

Anlage 1 _ Neuester Planentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Stand 23.08.2021

Anlage 2 _ Alte Kostenschätzung Stand 2.6.2020

Anlage 3 _ Neue Kostenschätzung Stand 21.09.2021

Anlage 4 _ 7. Entwurf des Städtebaulichen Vertrags (SV) vom 3.2.2020