

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	03.07.2018	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Beratungsunterlage

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags "Eisenbahnstraße-West (Obstgroßmarkt)" - Beratung und Beschlussfassung

Bereits im Jahr 1998 war schon einmal aus Kapazitätsgründen die Aussiedlung des Obstgroßmarktes Markdorf Widemann & Späth GmbH & Co. KG (nachfolgend verkürzt: „Obstgroßmarkt“ genannt) vom bisherigen Standort in der Eisenbahnstraße 2 auf einen Ausweichstandort auf der „grünen Wiese“ geprüft und verworfen worden, nachdem für den Flächenbedarf von ca. 5 Hektar eine Änderung des Regionalplans und Flächennutzungsplans erforderlich gewesen wäre. Somit wurde im Mai 1998 ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Markdorf und dem Obstgroßmarkt geschlossen im Zuge dessen der Obstgroßmarkt auf eigene Kosten die Straßenführung der Eisenbahnstraße (mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen) in einem Halbbogen um das neu errichtete Kopfgebäude einschließlich neue Anlieferungszone verlegt hatte und nachfolgend südlich davon Pachtflächen der Bahn für die Anlegung von 26 KFZ-Parkplätzen und einem Fahrradabstellplatz genutzt wurden (siehe Luftbild Anlage A).

Im Jahr 2013 gelang es der Stadt Markdorf nach jahrelangen Grunderwerbsverhandlungen die gesamte Bahnbrache zwischen der Eisenbahnstraße und den Bahngleisen mit über 1,3 Hektar von der Bahn zu erwerben. Wegen der schwierigen Rangiersituation für LKW-Andockungen in der Ladezone (siehe Lichtbilder Anlage B) ist die Familie Grundler als Eigentümer des Obstgroßmarktes Widemann & Späth frühzeitig auf die Stadt zugekommen, um im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Schießstattäcker – 5. Änderung und Erweiterung“ und entsprechender Neuordnung der Grundstücke die Straße mit Ver- und Entsorgungsleitungen (ein zweites Mal auf eigene Kosten) weiter nach Süden zu verlegen.

Diese im beigefügten vorläufigen Bebauungskonzept Lageplan Anlage C dargestellte Westerweiterung des Betriebsgeländes mit ca. 2.314 m² würde die verkehrsgefährliche Rangiersituation für LKW-Andockungen in der Ladezone (mit Einhausung) entsprechend den DIN-Vorgaben erheblich entschärfen und die geplante Osterweiterung des Betriebsgeländes laut Bebauungskonzept mit ca. 4.174 m² würde den weiteren Bedarf an Lagerkapazitäten bzw. Kühlcontainern und Parkplätzen abdecken, so dass der Verbleib der Firma in Markdorf als wichtiger Arbeitgeber, Gewerbesteuerzahler und regionaler Obstvermarkter gesichert wäre (statistische Betriebsdaten siehe Anlage D). Für die beiden zukünftigen Ankaufsflächen wird der vom Gemeinderat am 23.1.2018 festgelegte Verkaufspreis in Höhe von 150,00 €/m² an die Stadt Markdorf geleistet. Die Verlagerung von Kühlkapazitäten mit An- und Abfahrtsverkehr in den Bereich der betrieblichen Osterweiterung würde auch immissionschutzrechtliche Bedenken und Beschwerden aus dem Bereich des benachbarten Mehrfamilienwohnhauses Eisenbahnstraße 2 a im bestehenden Westbereich entschärfen.

Zur (erneuten) Verlegung der Eisenbahnstraße nach Süden ist wiederum ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch erforderlich, damit die gesetzliche Erschließungspflicht von der Stadt Markdorf auf den Maßnahme- und Erschließungsträger (MET) Obstgroßmarkt übergeht. Der als Anlage E beigefügte Städtebauliche Vertrag „Eisenbahnstraße-West (Obstgroßmarkt)“ entspricht unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in Markdorf (mit gebietsspezifischen Gegebenheiten) im Wesentlichen dem Mustervertrag des Gemeinde- und Städtetags, um eine höchstmögliche Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für beide Vertragsparteien zu gewährleisten. Unabhängig davon hat die Firma Obstgroßmarkt durch das mit der Betriebserweiterung beauftragte Ingenieurbüro Baur (Herr Norbert Baur) aus Singen und das Rechtsanwaltsbüro Schrade & Partner (Herr RA Dr. Roland Grimm) aus Tuttlingen die vier Entwürfe des Städtebaulichen Vertrags aus den vergangenen zwei Jahren jeweils einer umfassenden technischen und rechtlichen Prüfung unterzogen.

Die Baukosten für die in den Jahren 2018 (Los 1) und 2019 (Los 2) vom MET zu erbringenden Bauleistungen betragen insgesamt ca. 794.680,00 € brutto. Bezüglich des Erschließungsumfangs und der Kostenaufteilung wird auf die beigefügte Kostenberechnung Anlage 2 (Blatt 1) des Städtebaulichen Vertrags als Anlage E verwiesen. In § 19 Absätze 1 und 2 des Vertrags sind die Leistungen der Stadt Markdorf beschrieben (Bereitstellung Straßenfläche, Verwaltungskosten, Bebauungsplankosten und Gutachten, Vorplanungskosten und Aufdimensionierungskosten Sammler in Höhe von ca. 22.400,00 € brutto). Durch die gemeinsame Planung, Ausschreibung und Vergabe der kompletten Eisenbahnstraße (Westteil: Kostenträger MET und Ostteil: Kostenträger Stadt) mit einem Gesamtkosten-

volumen von rund 2,97 Mio. € brutto ergeben sich erhebliche Synergieeffekte und Kostenvorteile für alle Beteiligten und es wird sichergestellt, dass die gesamte Baumaßnahme von jeweils einer beauftragten Baufirma in den beiden Jahresabschnitten 2018 (Los 1) und 2019 (Los 2) ohne Verzögerungen (mit entsprechenden An- und Abfahrtsproblemen für die Gewerbebetriebe an der Eisenbahnstraße) und den Durchgangsverkehr zügig durchgeführt werden kann. Die Firma Obstgroßmarkt hat somit ebenfalls die von der Stadt Markdorf über den Erschließungsträger RBS Wave zur Durchführung der Kanal- und Sammlerbauarbeiten im Sommer/Herbst 2018 beauftragte Firma Braumann zum zeitgleichen Bau in ihrem Erschließungsbereich „West“ auf eigene Kosten beauftragt. Durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags ergibt sich für die Firma Obstgroßmarkt der Vorteil, dass sie den Mehrwertsteueranteil in der Größenordnung eines fünfstelligen Betrages aus beiden Losen als Vorsteuer optieren kann.

Die weiter führende Erschließungsplanung für die noch zu erbringenden bzw. noch nicht abgerechneten Leistungsphasen 4 bis 8 gemäß HOAI wird durch das Ingenieurbüro Schwörer im enger Abstimmung mit der Stadt weiter geführt (vgl. § 7 des Vertrags). Die Firma Obstgroßmarkt haftet während der Dauer der Bauarbeiten in ihrem Erschließungsabschnitt „West“ für die Verkehrssicherungspflicht (siehe § 11 des Vertrags) und hat eine Bankbürgschaft zur Vertragserfüllung in Höhe von 100.000,00 € als Sicherheit zu stellen, damit die Bauarbeiten auch garantiert zügig und mangelfrei erbracht werden (siehe § 13 des Vertrags).

Nach mangelfreier Abnahme gemäß § 14 des Vertrags wird der Westteil der Eisenbahnstraße entsprechend §§ 16 und 17 des Vertrags unentgeltlich an die Stadt Markdorf als öffentliche Straße übertragen und für den öffentlichen Anlieger- und Durchgangsverkehr gewidmet (fiktive Widmung gemäß § 5 Straßengesetz durch Herstellung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und nachfolgende Überlassung für den öffentlichen Verkehr). Der zukünftige Bebauungsplan als Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag Anlage E sowie die vom Ingenieurbüro Schwörer noch zu erstellenden Unterlagen zur Erschließungsplanung (zukünftige Anlage 4 zum Vertrag) werden gemäß § 23 des Vertrags nachträgliche Vertragsbestandteile und Grundlage für die vom Maßnahme- und Erschließungsträger (der Firma Obstgroßmarkt) zu erstellende Endabrechnung mit Übergabe der Ausführungs- und Bestandsunterlagen gemäß § 18 des Vertrags nach mangelfreier Übergabe der Erschließungsanlagen. Gemäß § 26 des Vertrags tritt die Wirksamkeit des Vertrags mit Genehmigung des Gemeinderates ein.

Zu den weiteren Bestimmungen des umfangreichen Städtebaulichen Vertrags (Anlage E mit Verweis auf die hierzu erstellten Anlagen 1 bis 3 des Vertrags insgesamt ca. 40 Seiten) wird im Rahmen der Gemeinderatssitzung von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage gerne Auskunft erteilt.

In diesem Zusammenhang darf noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Firma Obstgroßmarkt auch für den Westbereich der Betriebserweiterung den vom Gemeinderat am 23.1.2018 festgelegten Verkaufspreis in Höhe von 150,00 €/m² vollerschlossen an die Stadt Markdorf leistet, obwohl sie die Erschließungsarbeiten mit Verlegung der westlichen Eisenbahnstraße für das Ankaufsareal zwecks optimaler Gestaltung der Betriebsabläufe selbst bezahlt. Bei einem Nettobetrag in Höhe von ca. 668.000,00 € gemäß Städtebaulichem Vertrag ergibt sich für die Westerweiterung des Betriebsgeländes mit ca. 2.314 m² somit eine entsprechende Zusatzbelastung für die Firma Obstgroßmarkt über den Grunderwerbspreis hinaus.

Für die Gemeinderatssitzung am 15.5.2018 ist vorgesehen, dass der Gemeinderat die erneute Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange bezüglich dem nunmehr geänderten Planentwurf zum Bebauungsplan „Schießstattacker, 5. Änderung und Erweiterung (Eisenbahnstraße)“ beschließt, um im Spätsommer 2018 die Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Markdorf und der Firma Obstgroßmarkt Markdorf Widemann & Späth GmbH & Co. KG gemäß beigefügter Anlage E zu.

Anlage A - Luftbild

Anlage B - Lichtbilder

Anlage C - Lageplan Betriebserweiterung

Anlage D - Betriebsstatistik

Anlage E - Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen 1-3