

**BU Nr. 109/2019****Baugebiet Furchgasse in Schnait**

- **Beschluss über die Auswahl eines Erschließungsträgers**
- **Beschluss über die Beauftragung der Verwaltung, das weitere Verfahren abzuwickeln**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	04.07.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH einen städtebaulichen Erschließungsvertrag abzuschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das darin enthaltene kreditähnliche Rechtsgeschäft sowie die Bürgschaft vom Regierungspräsidium genehmigen zu lassen und anschließend die entsprechende Bürgschaft (in der notwendigen Höhe, max. jedoch 2,0 Mio EUR) auszustellen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	ergeben sich im Zuge der Planung im HH 2020 einzustellen
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	
Haushaltsplan Seite:	
Produkt:	
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Es besteht kein Bezug

**Verfasser:**

03.06.2019/ Liegenschaftsamt/ Heinisch

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	17.06.2019
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	24.06.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	25.06.2019

## Sachverhalt:

Nachdem der Bebauungsplan auf den Weg gebracht ist und, vorausgesetzt es treten keine unerwarteten Sachverhalte ein voraussichtlich noch in diesem Jahr beschlossen werden kann soll parallel dazu die Erschließung geplant und ausgeschrieben werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Bauplätze noch 2020 verkauft und bebaut werden können.

Die Stadt hat im Baugebiet Halde V hervorragende Erfahrungen mit der Erschließungsträgerschaft gemacht. Der Träger hat alle im weiten Zusammenhang mit der Erschließung anfallenden Aufgaben koordiniert und selbständig erledigt. Die Finanzierung der Erschließung wurde über ein Treuhandkonto abgewickelt, so dass der Haushalt damit nicht belastet wurde. Die Ausschreibungen und Verhandlungen mit den Baufirmen wurden mit großem Fachwissen und zum Vorteil der Stadt intensiv betrieben, was sich in vergleichsweise günstigen Preisen niederschlug.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auch das Baugebiet Furchgasse über einen Erschließungsträger zu erschließen. Anders als bei der Halde V soll beim Baugebiet Furchgasse die Koordinierung des Bebauungsplans von der Verwaltung erfolgen

Der Träger hat folgende Aufgaben zu erledigen:

- Vorbereitung eines Erschließungsvertrages
- Übernahme des Auftrags für die Erschließungsplanung (das Büro Bolz und Palmer aus Winnenden ist und bleibt beauftragt)
- Begleitung der kompletten Erschließung für das Baugebiet auf eigene Rechnung (Planung, Ausschreibung, Vergabe mit Vergabegesprächen, Begleitung der Erschließungsarbeiten, Vermessung, Bezahlung der Rechnungen, Abnahmen, Abschlussrechnungen)
- Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt nach deren Fertigstellung
- Vorfinanzierung der Erschließungskosten über ein Treuhandkonto unter Einsatz einer städtischen Bürgschaft.  
Die Rückführung der Erschließungskosten und des Honorars erfolgt aus den Bauplatzerlösen.

Die Verwaltung hat eine Ausschreibung veranlasst. In der Ausschreibung wurden folgende Vergabekriterien benannt:

- Bisherige Erfahrungen der Stadt mit dem Büro als Erschließungsträger
- Referenzen des Büros als Erschließungsträger insgesamt
- Pauschalpreis für die Leistung als Erschließungsträger
- Erfahrungen und Referenzen mit Investorenauswahlverfahren  
Es ist denkbar, dass die beiden Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im Rahmen eines extern zu begleitenden Investorenauswahlverfahrens vermarktet werden.

Es wurden vier Angebote abgegeben. Die LBBW Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat nach Bewertung der Vergabekriterien mit Abstand das beste Angebot abgegeben. Daher wird vorgeschlagen, die KE als Erschließungsträger einzusetzen. Das Honorar beträgt 41.340 EUR (Netto).

Die treuhänderische Finanzierung der Erschließung kommt einem kreditähnlichen Rechtsgeschäft gleich, das vom Regierungspräsidium zu genehmigen ist. Die erforderliche Höhe der Bürgschaft (also die gesamten Erschließungskosten inkl. Honorar des Erschließungsträgers) ergibt sich erst in einem weiteren Schritt nach der Beauftragung des Erschließungsplaners und dessen Kostenschätzung.

Bei angenommenen Erschließungskosten von 150 EUR/ m<sup>2</sup> Baufläche ergäben sich Kosten von ca. 1,8 Mio EUR.

Die Verwaltung schlägt im Beschlussvorschlag vor, die Verwaltung für Kosten bis zu 2,0 Mio. EUR zu ermächtigen (Bürgschaft). Die Verwaltung wird den Gemeinderat entsprechend unterrichten.