

 <b>Stadt Ettlingen</b> <b>Der Oberbürgermeister</b>		<b>Protokoll zu Vorlage 2020/125/1</b>		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.604 Planungsamt, Justitiariat			
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	03.02.2021	

#### R. Pr. Nr. 4

<b>Gebietsentwicklung "Lange Straße Nord"</b> - Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers, Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, Anordnung der Baulandumlegung und Abschluss einer Umlegungsvereinbarung - Entscheidung Vorlage: 2020/125/1
---

**Beschluss:** ( Ziffer 1: Ja 31 Nein 1 Enthaltung 1,  
Ziffer 2: Ja 30 Nein 2 Enthaltung 1,  
Ziffer 3-5: Ja 31 Nein 1 Enthaltung 1)

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers ein Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß § 11 BauGB mit dem dann zu beauftragenden Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Gebietes „Lange Straße Nord“ entsprechend der Anlage zu schließen.
3. Die Umlegung für das Entwicklungsgebiet „Lange Straße Nord“ wird gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Umlegungsverfahren.
4. Die Umlegung erhält die Bezeichnung „Umlegung Lange Straße Nord“.
5. Die Durchführung der Umlegung „Lange Straße Nord“ wird auf das Landratsamt Karlsruhe- Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung – nach § 46 Abs. 4 BauGB übertragen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Übertragungsvereinbarung entsprechend der Anlage abzuschließen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

#### **Beratungshistorie**

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.09.2018
Ortschaftsrat	12.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	09.10.2019
Ortschaftsrat	05.03.2020
Gemeinderat	16.04.2020
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.01.2021

## Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2021	51100101	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	44290004	Ge- bietsentwick- lungen	Bodenordnung		ca. 38.000
2022	51100101	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	44290004	Ge- bietsentwick- lungen	Erschließung		ca. 25.000

### Beschlussempfehlung

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers ein Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß § 11 BauGB mit dem dann zu beauftragenden Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Gebietes „Lange Straße Nord“ entsprechend der Anlage zu schließen.
3. Die Umlegung für das Entwicklungsgebiet „Lange Straße Nord“ wird gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Umlegungsverfahren.
4. Die Umlegung erhält die Bezeichnung „Umlegung Lange Straße Nord“.
5. Die Durchführung der Umlegung „Lange Straße Nord“ wird auf das Landratsamt Karlsruhe-Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung – nach § 46 Abs. 4 BauGB übertragen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Übertragungsvereinbarung entsprechend der Anlage abzuschließen.

### Erläuterungstext

#### Folgekosten

Die Kosten für die Kommune beschränken sich bei dem geplanten freiwillig vereinbarten Verfahren auf die anteiligen Kosten als Grundstückseigentümer, entsprechend dem Flächenanteil im Verfahren. Diese werden vom Entwicklungsträger ermittelt (Planung, Gutachten, Erschließung etc.) und zu gegebener Zeit mitgeteilt.

- - -

## Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

### Empfehlung zur Vorberatung

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers ein Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß § 11 BauGB mit dem dann zu beauftragenden Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Gebietes „Lange Straße Nord“ entsprechend der Anlage zu schließen.
3. Die Umlegung für das Entwicklungsgebiet „Lange Straße Nord“ wird gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Umlegungsverfahren.
4. Die Umlegung erhält die Bezeichnung „Umlegung Lange Straße Nord“.
5. Die Durchführung der Umlegung „Lange Straße Nord“ wird auf das Landratsamt Karlsruhe-Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung – nach § 46 Abs. 4 BauGB übertragen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Übertragungsvereinbarung entsprechend der Anlage abzuschließen.

### Erläuterungstext zur Vorberatung

#### 1. Ausgangslage

In seiner Sitzung am 16.04.2020 hat der Gemeinderat dem Entwurf des städtebaulichen Konzepts für die Gebietsentwicklung „Lange Straße Nord“ auf der Grundlage der sog. „V3 Vorzugsvariante“ zugestimmt.

Mittlerweile wurde auch die Machbarkeitsstudie zu einer klimaneutralen Versorgung des künftigen Baugebiets in Auftrag gegeben. Vom beauftragten Büro wurden im Rahmen der genannten Studie entsprechende Potentiale und Varianten untersucht bzw. erarbeitet und hierzu werden für die Vorplanung und Kostenschätzung demnächst im Gebiet entsprechende Testbohrungen durchgeführt. Nach der bereits am 14.05.2018 stattgefundenen Informationsveranstaltung der Grundstückseigentümer wurden am 15.10.2020 (Präsenzveranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus Schluttenbach) und 22.10.2020 (Videokonferenz) weitere Informationsveranstaltungen durchgeführt. Dabei wurde den Grundstückseigentümern aus dem Entwicklungsgebiet u.a. das energetische Konzept mit Machbarkeitsstudie zur klimaneutralen Energieversorgung präsentiert, auf dessen Grundlage momentan die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an den verschiedenen Versorgungsmodellen eruiert wird.

Die Umsetzung des Energieversorgungskonzeptes wurde auch im Entwurf des städtebaulichen Vertrags, welcher als Grundlage zur Durchführung der Baulandentwicklung durch einen Entwicklungs- bzw. Erschließungsträger dienen wird, entsprechend aufgenommen. Diesbezüglich wird derzeit auch das grundsätzliche (und zunächst unverbindliche) Interesse der Grundstückseigentümer an dem genannten Energiekonzept bzw. an einer klimaneutralen Energieversorgung erfragt.

Die Baulandentwicklung im Gebiet „Lange Straße Nord“ setzt neben der Entwicklung eines Bebauungsplanes auch die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Grundstücksneuordnung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes voraus. Diese Grundstücksneuordnung soll im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB erfolgen. Dazu soll ein Entwicklungsträger bzw. Er-

schließungsträger eingeschaltet werden, der die Koordination der weiteren Baulandentwicklung und die Durchführung der erforderlichen Erschließung und der Maßnahmen zum Eingriffs-/Ausgleich übernimmt.

## **2. Vergabeverfahren**

Die Gebietsentwicklung soll im Rahmen einer freiwillig vereinbarten amtlichen Umlegung, d.h. einer Kombination aus freiwilligem Grundstückstausch und hoheitlicher Grundstücksordnung erfolgen. Dieses Model wurde bereits beim Baugebiet „Gässeläcker“ erfolgreich durchgeführt.

Für diese auch sog. konsensuale Baulandentwicklung, welche auf die Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer des betreffenden Baugebiets angewiesen ist, wird mit einem Entwicklungs- bzw. Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem wird u.a. die Koordination und Veranlassung der Baulandumlegung sowie entsprechenden Erschließungsleistungen durch den Entwicklungsträger geregelt. Unter Punkt 3 dieser Vorlage wird auf die weiteren Regelungen des städtebaulichen Vertrags eingegangen.

Eine juristische Prüfung hat ergeben, dass die Beauftragung des Entwicklungsträgers dem Vergaberecht unterliegt und daher ein entsprechendes Vergabeverfahren durchzuführen ist.

Bei dem mit dem Entwicklungsträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag handelt es sich um einen gemischten Vertrag, in den nach dem wirtschaftlichen Schwerpunkt vor allem werkvertragliche Leistungen einbezogen sind. Die Leistungen des Entwicklungsträgers bestehen zwar zunächst aus der Dienstleistung, die Eigentümer im Plangebiet zur Mitwirkung an einer konsensual ablaufenden Baulandentwicklung aufzufordern und in der Projektsteuerung der Baulandentwicklung insgesamt. Den wirtschaftlichen Schwerpunkt der Leistung bilden jedoch die Baukosten für die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen für leitungsgebundene Anlagen (Herstellung der Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen), sowie die Erschließungsmaßnahmen für die Straßenbaumaßnahmen. Aufgrund der vorliegenden Kostenschätzung für sämtliche Maßnahmen, welche der Entwicklungsträger umzusetzen hat, wird damit der maßgebliche EU-Schwellenwert gemäß Richtlinie 2014/24/EU (in der Fassung vom 09.12.2019) in Höhe von 5.350.000 € (ohne USt.) für Bauleistungen nicht überschritten. Dies führt bei Annahme der Entgeltlichkeit des genannten städtebaulichen Vertrags zu einer nur nationalen Ausschreibungspflicht.

Die Vergabe der zu beauftragenden Leistungen soll daher im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A erfolgen.

Das Vergabeverfahren wird auf den entsprechenden Foren/Plattformen veröffentlicht bzw. bekannt gegeben werden.

## **3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages (der entsprechende Entwurf ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt) mit demjenigen Entwicklungsträger, welcher nach Abschluss des o.g. VOB/A-Verfahrens den entsprechenden Zuschlag erhalten wird, kann mit den einzelnen Grundstückseigentümern auf privater Vertragsbasis eine Baulandentwicklung und –umlegung unter Einbeziehung der städtischen Interessen verwirklicht werden. Dies beinhaltet auch eine Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Die Grundstückseigentümer, denen anschließend ein Bauplatz zugeteilt wird, zahlen ausschließlich die durch die Entwicklung des Gebiets entstehenden Kosten anteilig für ihr Grundstück. Die Stadt ist hierbei wie jeder private Grundstückseigentümer beteiligt. Sie kann grundsätzlich, wenn sich die Möglichkeit bietet, während des (Umlegungs-)Verfahrens private Grundstücke gegen Entschädigung übernehmen.

Mit diesem Vorgehen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Maßnahmen des Städtebaus

durch städtebauliche Verträge einvernehmlich zusammen mit den Grundstückseigentümern umzusetzen. Nach § 11 BauGB ist es möglich, Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Baulandentwicklung partiell und finanziell auf den Grundstückseigentümer zu übertragen. Dies schließt die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), sowie die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebiets mit ein. Darüber hinaus können Vereinbarungen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse genauso getroffen werden, wie Regelungen zum Klimaschutz. Insgesamt ermöglicht § 11 BauGB eine weitergehende Heranziehung der Grundstückseigentümer zu den mit der Baulandentwicklung einhergehenden Kosten, als wenn das Baugebiet allein durch Einsatz hoheitlicher Mittel geschaffen und erschlossen wird.

Kommt ein Vertragsschluss zu den von der Stadt Ettlingen vorgeschlagenen Rahmenbedingungen nicht zustande, hat die Stadt es in der Hand, das Baulandentwicklungsverfahren einzustellen oder als hoheitliches Verfahren fortzuführen; letzteres würde bedeuten, dass nicht sämtliche Baulandentwicklungskosten bei den Eigentümern geltend gemacht werden könnten.

Die Möglichkeit des hoheitlichen Vorgehens gilt auch für das Umlegungsverfahren. Im Rahmen der konsensualen Baulandentwicklung soll unter dem Mantel des gesetzlichen Umlegungsverfahrens eine freiwillige Grundstücksordnung erfolgen. Dies hat für die Grundstückseigentümer den Vorteil, dass diese schnell und unter Berücksichtigung ihrer Wunschvorstellung Grundstücksflächen zugeteilt bekommen können.

Scheitert dieses „freiwillig vereinbarte“ Verfahren, kann das begonnene Umlegungsverfahren als gesetzliches Umlegungsverfahren weitergeführt werden.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Übernahme der Kosten der Bauleitplanverfahren, die Durchführung einer einvernehmlichen Bodenordnung, die Übertragung der Erschließung auf den Entwicklungsträger und stellt sicher, dass die Erschließungsanlagen entsprechend den Anforderungen der Stadt Ettlingen hergestellt werden (müssen). Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die notwendigen Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz fachgerecht umgesetzt werden.

Der Entwicklungsträger hat im Rahmen der Durchführung der Maßnahmen auch sicherzustellen, dass die vorgesehene klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebiets umgesetzt werden kann.

Der Entwicklungsträger finanziert sich durch den Abschluss sogenannter Kostenerstattungsvereinbarungen bei den Grundstückseigentümern des Plangebiets. Diese stellen den Entwicklungsträger von den Kosten für die Baulandentwicklung durch die Kostenerstattungsvereinbarung frei und übernehmen dessen Entwicklungsträgerhonorar (Anlage zum Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag).

Durch den Abschluss von parallel mit den Grundstückseigentümern geschlossenen weiteren Vertragsvereinbarungen zur Nutzung klimaneutraler Energieversorgung kann sichergestellt werden, dass die Vorgaben des Gemeinderates zur klimaneutralen Energieversorgung im neuen Bebauungsplangebiet sichergestellt sind.

Im städtebaulichen Vertrag ist vorgesehen, dass der Entwicklungsträger optional die Maßnahmen zur Herstellung des Wärmenetzes auf Abruf durchführen muss, soweit sich die Eigentümer im Bebauungsplangebiet für das vorgeschlagene Energiekonzept mittels Erdwärme entscheiden und eine anderweitige Herstellung nicht sinnvoll ist.

Bei Umsetzung des vorgeschlagenen Energiekonzeptes mittels Erdwärme werden ein Leitungsnetz und eine oder mehrere Quellenanlagen geschaffen werden müssen. Das Eigentum an diesen technischen Einrichtungen übernimmt typischerweise der Wärmeversorger. Die Herstellung der technischen Einrichtungen für die Energieversorgung soll die Erschließung des Baugebiets nicht stören,

sodass die Herstellung des Leitungsnetzes gegebenenfalls optional durch den Entwicklungsträger neben der Herstellung der übrigen Leitungsnetze erfolgt (zeitgleiche Herstellung).

Entsprechend den Regelungen im Baugebiet „Gässeläcker“ schlägt die Verwaltung unter Anwendung von § 11 und § 56 Abs. 2 BauGB vor, von sämtlichen privaten Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet einen unentgeltlichen Flächenbeitrag i.H.v. 40 % der Einwurfsfläche, unabhängig vom tatsächlichen Aufwand für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und unabhängig vom jeweiligen Umlegungsvorteil zu erheben. Auf diese Art und Weise soll sichergestellt werden, dass sich die Grundstückseigentümer partiell an den Kosten zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, sowie an den Folgekosten der städtebaulichen Maßnahme wie etwa die Aufrechterhaltung/Errichtung/Erweiterung von Schulen oder gemeindlichen Kindergärten beteiligen.

#### **4. Anordnung der Baulandumlegung**

Parallel zum privatrechtlichen Umlegungsverfahren wird gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Straße Nord“ liegenden Grundstücke der Gemarkung Ettligen-Schluttenbach zur Verwirklichung der Planung die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des 4. Teils (§§ 45 – 79) des BauGB angeordnet. Dies ermöglicht die Durchführung des „amtlichen Teils“ der „freiwillig vereinbarten amtlichen Umlegung“. Die genaue Abgrenzung des Gebiets kann erst nach den Eigentümergesprächen erfolgen. Hierzu wird zu gegebener Zeit berichtet.

#### **5. Durchführung der Umlegung**

Gemäß der Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis nach § 46 Abs. 4 BauGB überträgt die Stadt Ettligen ihre Befugnisse zur Durchführung der „Umlegung Lange Straße Nord“ auf das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung beim Landratsamt Karlsruhe. Diese Behörde verfügt über die beste Qualifikation und Erfahrung mit der vorgeschlagenen Art des Verfahrens. Die Berufung eines eigenen Umlegungsausschusses entfällt damit, weil das Landratsamt Karlsruhe diese Aufgaben als Umlegungsstelle übernimmt.

Die städtische Umlegungsstelle im Planungsamt Ettligen übernimmt die Tätigkeiten entsprechend der beigefügten Übertragungsvereinbarung Ziffer 3 (zum Beispiel öffentliche Bekanntmachungen, Auslegungen, Absprachen mit dem Landratsamt etc.).

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zum vorliegenden Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird die Verwaltung mit dem unter Punkt 3. beschriebenen Vergabeverfahren beginnen. Dieses wird unter Berücksichtigung der gesetzlich einzuhaltenden Verfahrensschritte und Fristen sowie Angebotsprüfung ca. zehn Wochen in Anspruch nehmen.

#### **7. Beratung im Ortschaftsrat**

Der Ortschaftsrat Schluttenbach wird in seiner öffentlichen Sitzung am 14.01.2021 diese Beschlussvorlage beraten. Über das Resultat wird berichtet.

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 20.01.2021 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neue Anlage für den Gemeinderat.

Diskussion im Gremium

Stadtrat Becker resümiert, dass man dies in der Vorberatung intensiv diskutiert habe. Das Projekt werde aber immer mit der Klimaneutralität in Verbindung gestellt, genauso schwer wiege aber die Unabhängigkeit vom Rohstoffmarkt. Er stimmt für die CDU-Fraktion zu.

Die Stadträte Obreiter, Hilner und Ecker stimmen für ihre Fraktionen zu.

Stadtrat Dr. Keydel sieht Probleme mit den Stellplätzen. Die Verkehrssituation in der Lange Straße sei jetzt schon eine Katastrophe, man gehe offenen Auges in weitere Probleme hinein. Das Thema Klimaneutralität mache ihn nervös, alles beziehe sich immer nur auf CO<sub>2</sub>. Man belaste mit allen möglichen Wunschvorstellungen die Zukunft der Mieter und Käufer, er werde sich enthalten, Dr. Schneider zustimmen.

Stadtrat Dr. Bloss stimmt zu bis auf Beschluss-Ziffer 2 mit den gleichen Problemen, die sein Vorredner angesprochen habe. Auf der Seite 5 stehe der Satz: Auf diese Art und Weise soll sichergestellt werden, dass sich die Grundstückseigentümer partiell an den Kosten zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Versorgungsproblemen beteiligen. Er möchte wissen, welche Gruppen da angesprochen seien und wie genau die Stadt plane, diesen Wohnbedarf zu decken. Wie sieht da die Beteiligung der Grundstückseigentümer aus? Die Verwaltung erhebe von sämtlichen privaten Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet einen unentgeltlichen Flächenbeitrag in Höhe von 40 % der Einwurfsfläche. Bedeutet das, dass die Stadt 40 % der Grundstücke unentgeltlich enteigne?

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass es keine Enteignungen gebe. Jeder Eigentümer müsse aber zu den Kosten beitragen, wenn aus Grünland ein Bauplatz werde, daher werde der Private durch Beiträge oder Flächenumlegungen beteiligt.

Herr Meyer Buck ergänzt, dass es sich um sozial geförderten Wohnungsbau handle.

Ohne weitere Aussprache werden die oben genannten Beschlüsse gefasst.

Stadtrat Palermo verlässt nun die Sitzung.

Johannes Arnold  
Oberbürgermeister