

Sitzungsvorlage 2021/155

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Claudia Rothenhäusler

Stand: 25.05.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Gemeinderat	10.06.2021	öffentlich
-------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"
- Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger (H2R GmbH & Co.KG) unter Einbeziehung der Fa. Karl Rinker GmbH & Co. KG Bauunternehmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließen und die erforderlichen Beurkundungen vornehmen zu lassen.

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gegenstand des Vertrags ist das geplante Bauvorhaben "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße". Das Vorhaben umfasst insbesondere:

- den Neubau von 12 Gebäuden mit insgesamt voraussichtlich rund 330 Wohnungen mit dem Wohnen dienenden, quartiersbezogenen Nutzungen
- Neubau von Tiefgarage/n
- Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen inkl. Freianlagen
- Herstellung der Freianlagen mit öffentlicher Durchwegung und zentralem Kinderspielplatz mit Nutzung durch die Öffentlichkeit
- Erschließung des Gebiets einschl. Umverlegung der Planstraße
- Neubau des Triebwerkkanals im Vorhabengebiet

Im Vorfeld wurde zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger unter Einbeziehung der Fa. Karl Rinker GmbH & Co. KG Bauunternehmung ein Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020 geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Regelung vorgezogener Erschließungsmaßnahmen zum Umbau der Wangener Straße im Kreuzungsbereich zur Planstraße in Vorbereitung der notwendigen Erschließung des Plangebiets für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“. Dieser Erschließungsvertrag ist auch eine Anlage zum Durchführungsvertrag.

2. Inhalte des Durchführungsvertrags:

Auf folgende wesentliche Vertragsregelungen wird hingewiesen:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und Fristenregelung über die Fertigstellung des Vorhabens (vgl. § 4 des Vertrags)
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (vgl. § 5), insbesondere:
 - Vorhaben- und Erschließungsplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive Objektplanungen für Verkehrsanlagen, Freianlagen (öffentliche Grünfläche) mit Pflanzplanung und Spielplatzplanung, Kindertagesstätte mit Freianlagen und Triebwerkkanal
 - Abstimmung Baustelleneinrichtung
- Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote, Artenschutz, Spielfläche (vgl. § 6), insbesondere:
 - Pflanzgebote, Freianlagenplanung mit Spielplatzplanung
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Abnahme
 - Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Maßnahmen
 - Ausstattung Spielfläche und Nutzung durch die Öffentlichkeit
- Erschließungsmaßnahmen (vgl. §§ 7 - 11), insbesondere
 - Bau Mischwasserkanal in der Planstraße
 - Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere Fahrbahn, Stellplatzflächen, Geh- und Radweg)

- Neubau Triebwerkskanal
- Beweissicherungsverfahren
- Abnahme
- Widmung (vgl. § 12)
- Regelungen zum Stadtbach/Triebwerkskanal (vgl. § 13)
 - Vereinigungsbaulast
 - Begradigung Triebwerkskanal
 - Kostenbeteiligung Stadt
- Besucherstellplätze, Mobilitätskonzept (vgl. § 14), insbesondere:
 - Bereitstellung von Flächen zur Errichtung von drei Car-Sharing Stellplätzen und zwei Rad-Verleihstationen (je 12 Fahrräder), Kostenbeteiligung Vorhabenträger
 - Verleihmöglichkeit von zwei Lastenrädern und vier Fahrradanhängern
 - Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch
- Kindertagesstätte (vgl. § 15)
 - Errichtung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte mit Außenspielfläche
 - Ausführungsvertrag (Baustandards, Raumprogramm)
 - Kostenbeteiligung Stadt
- Technikzentrale (vgl. § 16)
- Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und deren Anwendungsvorschriften (vgl. § 18)
 - 3 Varianten für die Bereitstellung von "Bündniswohnungen"
 - Priorisierung Variante 3: Kombination mittelbare Belegung, Bündnisflächen Pflege-WG und Wohnen allgemein im Neubau
 - Kompensationsmöglichkeit gemäß Anwendungsvorschriften (z. B. weniger Flächen, höherer Mietabschlag)
 - Einräumung Wohnbesetzungsbeschränkung am gesamten Grundstück, Freigabe der nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die von der Dienstbarkeit nicht betroffen sind
 - Konkretisierung der gebundenen Wohnungen spätestens vor Baubeginn bzw. zum Zeitpunkt der Förderantragstellung
- Grundstücksangelegenheiten (vgl. §§ 19-26)
 - Flächenübertragungen/-verkauf an die Stadt
- Dienstbarkeiten (vgl. §§ 27)
 - Geh-/ Fahr- und Betretungsrecht
 - Spielfläche: ab Herstellung dingliche Sicherung für die Nutzung durch die Öffentlichkeit
- Kostentragung (vgl. §§ 28), insbesondere
 - Kosten für Herstellung Erschließungsanlagen
 - Kosten beauftragter Ingenieurbüros und Gutachter
 - Vermessungskosten
 - Kosten für Beurkundung des Vertrages, der Auflassung etc.
 - Grunderwerbsteuer
 - Abwasserbeiträge
- Sicherheitsleistung (vgl. § 29)
- Leitungsfähigkeit (vgl. §§ 30)
- Planungsfreiheit, Haftungsausschluss und Rechtsnachfolger (vgl. § 31)
- Rücktrittsrechte (vgl. § 33)

Da im Durchführungsvertrag grundstücksrechtliche Angelegenheiten zu regeln sind, bedarf es einer notariellen Beurkundung des gesamten Vertrags. Diese hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Kosten und Finanzierung:

Kostenanteil Erschließungsmaßnahmen Knotenpunkt Wangener Straße/Planstraße (Fahrbahn mit Linksabbiegespur, Querungsmöglichkeit mit Mittelinsel, Bushaltestellen, etc.)	500.000,00 €
Kostenanteil Stadt Neubau Triebwerkskanal	700.000 €
Kostenanteile Stadt Kindertagesstätte:	
- Errichtung Kindertagesstätte	3.225.000,00 €
- Grunderwerb:	376.250,00 €
- Grunderwerbsteuer (54%):	200.000 €

1. Kostenanteil für die Erschließungsmaßnahmen Knotenpunkt Wangener Straße/Planstraße (Fahrbahn mit Linksabbiegespur, Querungsmöglichkeit mit Mittelinsel, Bushaltestellen, etc.)

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	500.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag	766541001007
Bezeichnung	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen
Seite im Haushaltsplan	489
Planansatz Auszahlung	500.000 € im Haushaltsjahr 2021
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78720000 Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen

2. Kostenanteil für den Neubau des Triebwerkskanals

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	700.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag	766552090001
Bezeichnung	Wasserbauliche Anlagen, Hochwasserschutz
Seite im Haushaltsplan	559
Planansatz Auszahlung	1.050.000 € verteilt auf die Haushaltsjahre 2021 - 2024
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78720000 Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen

3. Kostenanteil für die Kindertagesstätte

- Errichtung der Kindertagesstätte: **3.225.000 €**
- Grunderwerb: **376.250 €**
- Grunderwerbsteuer: **200.000 €**

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.801.250 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag	720113300001

Bezeichnung	Kauf bebaute und unbebaute Grundstücke
Seite im Haushaltsplan	165
Planansatz Auszahlung	9.180.000 € im Haushaltsjahr 2022 (davon 3.600.000 € für den Erwerb der Kindertagesstätte)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78210000 Erwerb von Grundstücken und Gebäuden
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	
	201.250 €
Abdeckung	Die überplanmäßigen Ausgaben i.H.v. 201.250 € werden im Rahmen der Nachtragsplanung 2022 veranschlagt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 23.05.2021
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" vom 19.02.2021/20.05.2021 im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 2a: Darstellung der Umweltbelange vom 15.02.2021/20.05.2021 (Anlage 1 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" vom 19.02.2021/20.05.2021 DIN A3
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften vom 19.02.2021/20.05.2021
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 19.02.2021/20.05.2021 (Anlage 2 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 6: Gestaltungsleitfaden (Anlage 3 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 7: Erschließungsvertrag vom 20./28.11./02./14.12.2020 (Anlage 4 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 8: Lageplan "Öffentliche Verkehrsflächen" (Anlage 6 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 9: Entwässerungsplan, Büro Kovacic Ingenieure GmbH (Anlage 7 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 10: Genehmigungsplanung Triebwerkskanal, Ingenieurbüro RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH (Anlage 8 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 11: Bausteine Mobilitätskonzept (Anlage 9 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 12: Kindertagesstätte: Entwurf Gebäude inkl. Freianlagen, Büro Dorner / Matt / Architekten, 10.05.2021 (Anlage 10 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 13: Kita-Bedarfsplanung Beschluss vom 10.04.2019 (Anlage 11 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 14: MaBV-Verzicht (als Anlage zu dieser Urkunde (Anlage 12 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 15: Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 13 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 16: Anwendungsvorschriften zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 14 des Durchführungsvertrags)

- Anlage 17: Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 15 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 18: Ausübungsbereich "Wohnungsbesetzungsbeschränkung" (Anlage 16 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 19: Grunderwerbslageplan (Anlage 17 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 20: Dienstbarkeiten Lagepläne Ausübungsbereich Geh-, Fahr- und Betretungsrecht, Spielfläche (Anlage 18 des Durchführungsvertrags)