

Sitzungsvorlage 2024/113

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Michael Griebe, Claudia Rothenhäusler

Stand: 18.04.2024

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Technischer Ausschuss	06.05.2024	öffentlich
Gemeinderat	13.05.2024	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

1. Dem Änderungsvertrag des Durchführungsvertrags (2. Nachtrag) zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger H2R GmbH & Co. KG, Sitz Ravensburg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“ wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

10.06.2021	GR	DS2021/155	Durchführungsvertrag
28.06.2021	GR	DS2021/178	Satzungsbeschluss
04.10.2021	TA	DS2021/269	Beteiligung an Mehrkosten Erschließung
06.04.2022	TA	DS2022/101	Sanierungsgebiet östliche Vorstadt, Förderthemen
27.10.2023	GR	DS2023/286	Baugebiet Lumper Höhe Kostenentwicklung
27.11.2023	GR	DS2023/289/1	12-Punkte-Plan
26.02.2024	GR	DS2024/035	Anpassung Durchführungsvertrag Lumper Höhe - Sachbeschluss

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 10.06.2021 den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger H2R GmbH & Co. KG zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“, sowie am 28.06.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 03.07.2021 in Kraft.

Die Gremien Technischer Ausschuss und Gemeinderat wurden in den Sitzungen am 07.02.2024 bzw. am 26.02.2024 darüber informiert, dass aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen beim Wohnungsbau eine Änderung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" erforderlich wird.

Durch die veränderte Lage der Bauwirtschaft und der Wohnbaunachfrage ist es dem Vorhabenträger nicht möglich, das Vorhaben in den bisher vereinbarten Zeiträumen umzusetzen. Die auch bisher schon in Bauabschnitten vorgesehene Umsetzung soll zeitlich gestreckt werden. Hierfür sind neue Fristen zu vereinbaren. Um die Kita, die auf das Gesamtprojekt und die sonstige Wohnbauentwicklung der östlichen Vorstadt ausgelegt ist, frühzeitig umsetzen und mit der Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnitts in Betrieb nehmen zu können geht die Stadt finanziell in Vorleistung. Es wird vereinbart, dass der Vorhabenträger entsprechend des Baufortschritts seines Wohnbauprojekts auch die Infrastrukturkostenanteile an der Kita erbringt. Durch dieses Vorgehen steht die Kita frühzeitig zur Verfügung. Die auf dieses Quartier bezogen zeitlich befristet bestehenden "Überhänge" können zur Erleichterung der erforderlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen des städtischen Kinderbetreuungsplatzangebotes einbezogen werden und werden das ein oder andere Provisorium abfedern können.

Die Gremien beauftragten die Verwaltung, auf der dargestellten Grundlage den Durchführungsvertrag anzupassen und dem Gemeinderat wieder zum Beschluss vorzulegen und darüber hinaus die notwendigen Haushaltsmittel für den Doppelhaushalt 2025/2026 anzumelden.

3. Inhalte des Änderungsvertrags:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und Fristenregelung über die Fertigstellung des Vorhabens (vgl. § 4 des Vertrags)
- Kindertagesstätte (vgl. § 15 des Vertrags)
- Kostentragung (vgl. § 28 des Vertrags)
- Sicherheitsleistungen (vgl. § 29 des Vertrags)

Die Umsetzung des ersten Bauabschnitts mit Bau der Kita wird vom Vorhabenträger realisiert; die Marktlage wirkt sich jedoch auf die noch ausstehenden Bauabschnitte aus. Da sich deren Umsetzung verzögert, wird in dem Änderungsvertrag die Frist für die Einreichung des entsprechenden Bauantrags gestrichen (vgl. § 4 des Vertrags). Das Ziel bleibt jedoch weiterhin, dass die Bauabschnitte bis 2030 fertiggestellt werden.


Die wesentliche Änderung des Vertrags betrifft den Bau der Kindertagesstätte (vgl. § 15 des Vertrags). Die vorgesehenen vier Gruppen werden in der Oststadt dringend gebraucht. Der Vorhabenträger setzt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung jedoch noch nicht alle Bauabschnitte sofort um; deshalb werden noch nicht alle durch das Vorhaben zu erwartenden Kita-Plätze ausgelöst. Da die Kita jedoch nicht in Bauabschnitten gebaut werden kann, sollen die anteiligen Kosten der Kita für die weiteren Bauabschnitte von Seiten der Stadt vorfinanziert werden, abgesichert durch eine erweiterte Bürgschaft (vgl. § 29 des Vertrags). Deshalb ist auch eine Anpassung bei den Sicherheitsleistungen erforderlich.

Die Stadt übernimmt 70 % der Baugenehmigungsgebühren für die Gemeinbedarfsfläche Kita-Grundstück analog der Kostentragung des Gesamtprojekts (vgl. § 28 des Vertrags).

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt. Finanzierung im Doppelhaushalt 2025/2026.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz	
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?
	Ja <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die aufgeworfenen Finanzierungsfragen haben keinen Einfluss auf das Bauprogramm.

Anlage/n:

Anlage 1: Änderungsvertrag zum VBB "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"