

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 16 / 2022</p> <p>am 21.02.2022</p>
---	--



Finanzverwaltung

TOP: 7	öffentlich
--------	------------

<p>BETREFF:</p> <p>Neubaugelbiet „Mühlacker III“, Ortsteil Sulzau</p> <p>Hier: - Vorstellung und Beschlussfassung zur Erschließungsplanung - Beschlussfassung zur Beantragung einer Sonderfinanzierung für die Erschließung des Baugebietes „Mühlacker III“ im Ortsteil Sulzau</p>

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Mustervertrag der LBBW vom 20.07.2020
Anlage 2: (NÖ)	Gesamtübersicht Kosten/Leistungen Baugebiet „Mühlacker III“
Anlage 3: (NÖ)	Vergleich mit Erschließungskosten Baugebiete „Dorfgärten/Brühl III“
Anlage 4:	Kostenschätzung für die Erschließungsarbeiten
Anlage 5:	Erschließungsplanung, zeichnerische Teile

<p>Starzach, 11.02.2022</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Tobias Wannemacher Amtsleiter</p>
-----------------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2021 unter Tagesordnungspunkt 3 mehrheitlich beschlossen, dass das Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH, Rottenburg am Neckar, mit der Erschließungsplanung für ein zukünftiges Baugebiet „Mühlacker III“ beauftragt wird. Auf die Drucksache 71 / 2021 wird an dieser Stelle verwiesen.

Diese Planungen hat das Ingenieurbüro jetzt vorgelegt (**vgl. Anlage 5**). Damit können die nächsten Schritte zur Erschließung des Baugebiets veranlasst werden. In der Sitzung wird Herr Fabian Gauss die Erschließungsplanung kurz vorstellen und für Fragen aus dem Gremium zur Verfügung stehen.

Außerdem hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme über ein kreditähnliches Rechtsgeschäft finanziert werden soll. Die Verwaltung sollte demnach die Ausschreibung der Baumaßnahme zur Erschließung des Baugebietes „Mühlacker III“ nach Erhalt der Erschließungsplanung vorbereiten und diese nach Erhalt der Genehmigung für das kreditähnliche Rechtsgeschäft schnellstmöglich veranlassen.

Gemäß § 87 Abs. 5 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg bedarf der Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch die Gemeinde der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Um die entsprechende Genehmigung für den Abschluss eines Finanzierungsvertrags möglichst zeitnah einholen zu können, wird die Verwaltung der Abteilung Kommunalaufsicht des Landkreises Tübingen unmittelbar nach einer möglichen positiven Beschlussfassung entsprechende Informationen zukommen lassen. Insbesondere wird eine detaillierte Kosten-/Leistungsübersicht bezüglich der Erschließung und der anschließenden prognostizierten Bauplatzveräußerungen im Gebiet „Mühlacker III“ erstellt. Ein in der Gemeinderatssitzung am 21.02.2022 gefasster Beschluss steht somit unter Genehmigungsvorbehalt.

Die Verwaltung hat auf der Grundlage einer Kostenschätzung des Büros GAUSS Ingenieurtechnik GmbH vom 03.02.2022 (**vgl. Anlage 4**) eine Gesamtkostenrechnung für das Baugebiet erstellt (**vgl. Anlage 2**). Berücksichtigt sind hierbei sämtliche Erschließungskosten, Vermögenswerte aus der Bilanz der Gemeinde, prognostizierte Beiträge und der Bauplatznettoerlös (Vollerschlossener Bauplatzpreis pro m² abzüglich Beitragserträge pro m²). In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, welches Defizit im Falle der Anwendung des aktuell in Starzach gültigen Bauplatzpreises pro m² (vollerschlossen) in Höhe von 140 € entstehen würde und in welcher Höhe der kostendeckende Bauplatzpreis pro m² festgesetzt werden müsste. Weitergehend ist der Drucksache eine Übersicht als **Anlage 3** beigefügt, welche die Kosten der zuletzt erschlossenen Baugebiete mit den aktuell über die vorgelegte Erschließungsplanung prognostizierten Kosten vergleicht.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aufgrund der Beschlusslage im Zusammenhang mit der Vergabe der Erschließungsplanung in der Sitzung vom 29.09.2021 ist die Beantragung der Sonderfinanzierung das konsequente weitere Vorgehen. So können die notwendigen Bauarbeiten zeitnah ausgeschrieben, vergeben und umgesetzt werden.

Die Verwaltung schlägt grundsätzlich vor, die Erschließung des Baugebietes „Mühlacker III“ im Teilort Sulzau über ein kreditähnliches Rechtsgeschäft zu realisieren. In der Vergangenheit hat sich mehrfach gezeigt, dass die Gemeinde Starzach aufgrund ihrer finanziellen Rahmenbedingungen auf den Abschluss solcher Sonderfinanzierungen bezüglich der Erschließung neuer Baugebiete angewiesen ist. Die LBBW als Vertragspartner war hierbei in der Vergangenheit immer verlässlich und die Abwicklung funktionierte sehr gut. Auch die vertraglichen Rahmenbedingungen sind als marktgerecht einzustufen und sind gegenüber der zuletzt vereinbarten Sonderfinanzierung für das

Baugebiet „Brühl III“ unverändert. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Mustervertrag in **Anlage 1** verwiesen.

Als Kreditlinie sollte aus Sicht der Verwaltung eine Betragshöhe von 900.000 € gewählt werden. Dies wurde bereits im Rahmen des Haushaltsplans 2021 vorgeschlagen (vgl. Haushaltsplan 2021, Seite 50, Ziffer 1.7). Durch die gegenüber der Kostenschätzung etwas höher gewählte Kreditlinie ist gewährleistet, dass Mehraufwendungen infolge des Submissionsergebnisses finanziert wären und auch ein möglicher Grunderwerb von privaten Grundstücken im Bebauungsplangebiet denkbar wäre. Höhere Kosten entstehen durch die etwas höher gewählte Kreditlinie für die Gemeinde Starzach nicht.

Die Abteilung Kommunalaufsicht des Landratsamtes Tübingen hat unmissverständlich signalisiert, dass die Genehmigung von kreditähnlichen Rechtsgeschäften grundsätzlich nur erteilt werden kann, wenn mindestens ein kostendeckender Bauplatzpreis beschlossen wird. Aktuell wird der kostendeckende Bauplatzpreis auf rund 155 € prognostiziert. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass bei der Auftragsvergabe möglicherweise ein höheres Submissionsergebnis zu Grunde gelegt werden muss. Auch könnte ein möglicher Grunderwerb den kostendeckenden Bauplatzpreis noch erhöhen. Außerdem hat die Verwaltung in der Vergangenheit immer betont, dass bei der Baulandveräußerung grundsätzlich ein über die Kostendeckung hinausgehender Infrastrukturbeitrag geleistet werden sollte, um Investitionen in die kommunale Infrastruktur als Folge von Neuansiedlungen zumindest teilweise finanzieren zu können. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass auf den aktuell noch nicht endgültig feststellbaren kostendeckenden Bauplatzpreis ein Infrastrukturbeitrag von mindestens 40 €/m² erfolgen sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte der Gemeinderat beschließen, dass mindestens ein kostendeckender Bauplatzpreis festgelegt wird. Sobald die abschließenden Kosten für die Erschließung des Baugebietes abschätzbar sind, wird die Verwaltung auch den letztendlich festzulegenden Bauplatzpreis zur Beratung dem Gremium vorlegen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die auf der Grundlage des Finanzierungsvertrags anfallenden Zinsen sind im Ergebnishaushalt zu verbuchen. Die Aufwendungen für die Erschließungsplanung sind im Finanzhaushalt zu verbuchen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten muss der auf dem Abwicklungskonto vorhandene Negativsaldo durch Bauplatzverkaufserlöse abgelöst werden. Bei einem kostendeckenden Bauplatzpreis wäre dies gewährleistet. Sollte der Bauplatzpreis oberhalb der Kostendeckung festgelegt werden, so könnten zusätzliche Einzahlungsmittel im Finanzhaushalt (Ersatzdeckungsmittel) generiert werden, welche eine zukünftige Kreditbelastung des Starzacher Haushalts verringert.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss, dass für die nach erfolgter Baulanderschließung zu veräußernden kommunalen Bauplätze im Baugebiet „Mühlacker III“ **mindestens ein kostendeckender Bauplatzpreis** festgesetzt wird. Bei der Festsetzung sind sämtliche Kosten (Kosten für die Erschließungsarbeiten einschließlich Verfahrenskosten wie beispielsweise für die Durchführung einer Ausschreibung nach VOB/A, Grunderwerbskosten, etc.) zu berücksichtigen.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass die vom Büro GAUSS Ingenieurtechnik gefertigte und vorgestellte Erschließungsplanung umgesetzt werden soll und beauftragt die Verwaltung, zusammen mit dem Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar die Ausschreibung für die Baumaßnahmen auf dieser Grundlage vorzunehmen.

3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, einen Sonderfinanzierungsvertrag **zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme „Mühlacker III“ im Teilort Sulzau** auf der Grundlage der in Anlage 1 genannten Konditionen mit Kreditlinie 900.000 € mit der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere den unterzeichneten Sonderfinanzierungsvertrag der Abteilung Rechtsaufsicht des Landratsamtes Tübingen zur Genehmigung vorzulegen.