

Beratungsfolge:	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	04.03.2021	Vorberatung
Gemeinderat	11.03.2021	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Andreas Schwieters

Bezeichnung:	Städtebaulicher Vertrag mit der Nieders. Landesgesellschaft mbH (NLG) zum Baugebiet "Erweiterung Siedlung" 1. Verkauf der Nettobaulandfläche an die NLG für die Vermarktung der Grundstücke 2. Abschluss einer Kostenvereinbarung mit Werkvertrag für den Endausbau der Kleiststraße
---------------------	---

Beschlussvorschlag:

1. Dem Verkauf der Nettobaulandfläche des Neubaugebietes „Erweiterung Siedlung“ zu einem Verkaufspreis von 25 €/ m² an die NLG zur Abwicklung und Vermarktung des Neubaugebietes wird zugestimmt.
2. Der Endausbau der Kleiststraße soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes „Erweiterung Siedlung“ erfolgen. Dem Abschluss des Werkvertrages einschließlich Kostenvereinbarung für den Endausbau der Kleiststraße mit anschließender Erschließungsbeitragserhebung der Fremdanlieger wird zugestimmt.
3. Der Übernahme der Ausfallbürgschaft in Höhe von 2,7 Mio. € wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Genehmigung für den städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des vorliegenden Vertragsentwurfes bei der Aufsichtsbehörde einzuholen.

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2019 wurde der Beschluss für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für die Abwicklung und Erschließung des neuen Wohnbaugebietes „Erweiterung Siedlung“ gefasst (Sitzungsvorlage 0505/2019).

Zu 1.

Die zu vermarktenden Baugrundstücke einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Twist, sodass die NLG keine Leistungen im Bereich des Flächenankaufs erbringen musste. Seinerzeit wurde vereinbart, dass der NLG zur Abwicklung der Vermarktung seitens der Gemeinde eine Vollmacht erteilt wird. Des Weiteren sollte nach jedem verkauften m² Bauland jeweils nach notarieller Beurkundung der Kaufverträge ein Teilbetrag direkt an die Gemeinde zurückfließen. Der restliche Verkaufspreis sollte auf das Treuhandkonto bei der NLG für das Baugebiet eingezahlt werden.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2021 ist seitens der Verwaltung der Vorschlag unterbreitet worden, die Nettobaulandfläche von ca. 36.000 m² vorab an die NLG zu veräußern, sodass diese ohne entsprechende Vollmacht der Gemeinde die einzelnen Grundstückskaufverträge abwickeln kann. Der Vorteil für die Gemeinde besteht darin, dass das Verfahren insgesamt über das Treuhandkonto der NLG abgewickelt werden kann. Eine über Jahre laufende Refinanzierung des Einkaufs der Nettobaulandfläche erübrigt sich da-

mit. Dies entspricht einer üblichen Vorgehensweise bei vergleichbaren Verfahren, bei der das Treuhandverfahren die tatsächlichen gesamten Aufwendungen für die Entwicklung und Erschließung eines Baugebietes trägt.

Bei einer Veräußerung der Nettobaulandfläche an die NLG kommen neben der Ankaufvergütung an die NLG die Notar- und Grunderwerbsnebenkosten dazu, die etwa 7 % - 7,5 % des Gesamtankaufpreises ausmachen. Da sich die Nettobaulandfläche bereits im alleinigen Eigentum der Gemeinde befindet, entfallen Grundstücksverhandlungen über den Ankauf von Bauerwartungsland. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts, ist es der Verwaltung gelungen, eine etwa 50 %ige Reduzierung der üblichen Ankaufsgebühr gegenüber der NLG auszuhandeln. Der vorgesehene Ankaufspreis von 25 €/ je m² Nettobaulandfläche ist als marktüblicher Preis zu bewerten. Diese Einschätzung hat die NLG in Hinblick auf vergleichbare Treuhandverfahren emsländischer Kommunen bestätigt. Die Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, sodass eine spätere Übertragung dieser Fläche sich erübrigt und weitere Notarkosten entfallen.

Zu 2.

Unabhängig der Veräußerung der Nettobaulandfläche an die NLG wird seitens der Verwaltung der Abschluss eines Werkvertrages mit gesonderter Kostenvereinbarung für den Endausbau der Kleiststraße vorgeschlagen.

Der Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“ umfasst auch die bestehende Kleiststraße. So werden u.a. zwei weitere Grundstücke des neuen Baugebietes über die Kleiststraße erschlossen. Dies führt zu der Situation, dass die Erschließungsmaßnahmen an der Kleiststraße durch zwei unterschiedliche Erschließungsträger vorgenommen werden. Zum einen die NLG für die Errichtung der Wendeanlage sowie die Vermarktung der zwei neuen Grundstücke und zum andern die Gemeinde, die die bestehende Baustraße bereits hergestellt hat. Ein Teil der Wendeanlage liegt bereits in der Qualität einer Baustraße vor. Zudem ist beabsichtigt, die zwei vorgenannten Grundstücke, wie auch die anderen neuen Baugrundstücke des Baugebietes, vollerschlossen zu vermarkten.

Um das Problem der unterschiedlichen Erschließungsträger und der damit verbundenen für den Anlieger intransparenten zukünftigen Erschließungsbeitragserhebung zu lösen, bietet es sich an, die Kleiststraße im Rahmen des Endausbaus des Neubaugebietes mit zu berücksichtigen und endauszubauen. Aufgrund des Vorgenannten ist die Kleiststraße ohnehin unmittelbar von den Erschließungsplanungen und Erschließungsausbaumaßnahmen für das Neubaugebiet betroffen, sodass sich auch aufgrund dessen eine Mitberücksichtigung der Kleiststraße anbietet. Bei einer Aufnahme der Kleiststraße und direkten Endausbau durch die NLG müsste eine separate Kostenvereinbarung mit Werkvertrag zwischen der NLG und der Gemeinde Twist geschlossen werden. Hier würde sich die Gemeinde dazu verpflichten, die Kosten der NLG für den Endausbau der Kleiststraße unabhängig vom Treuhandverfahren an die NLG auszusahlen. Vorteil ist hier, dass dann die Gemeinde diese Kosten zusammen mit den damaligen Kosten der Baustraße durch Erhebung eines Erschließungsbeitrages auf die Anlieger der Kleiststraße verteilen könnte. Eine Trennung der Kosten mittels Kostenvereinbarung ist erforderlich, da sonst der Endausbau der Kleiststraße durch das Treuhandverfahren, letztendlich durch das Neubaugebiet, getragen wird. Mit einer klaren Trennung der Kosten ist anschließend eine Beitragsabrechnung mit den Anliegern der Kleiststraße entsprechend der tatsächlichen entstandenen Kosten möglich. Weitere Vorteile der Aufnahme der Kleiststraße in das Vertragsgebiet in Verbindung mit einer Kostenvereinbarung sind:

- a) Die zwei neu erschlossenen Grundstücke würden, wie alle neuen Baugrundstücke im Gemeindegebiet, vollerschlossen von der NLG zum gleichen Verkaufspreis wie im übrigen Neubaugebiet vermarktet werden. Diese Grundstücke profitieren sodann ebenfalls von einer direkt endausgebauten Erschließungsstraße und eine Gleichbehandlung zu den anderen Grundstücken des Neubaugebietes wäre gegeben.

- b) Die Kleiststraße ist durch den Bebauungsplan Nr. 87 ohnehin von den Planungen des Neubaugebietes betroffen. Die dafür anfallenden Planungskosten für die Erschließung könnten im Rahmen der Kostenvereinbarung auf die Anlieger der Kleiststraße umgelegt werden, sodass dieser Kostenanteil das Treuhandkonto entlastet. Im Ergebnis führt dies zu einer gerechten Kostenverteilung nach dem Verursacherprinzip.
- c) Auch andere Kostenanteile, wie z.B. die Baustelleneinrichtung, Bauleitung oder auch Kosten für öffentliche Ausschreibungen, würden teilweise auf die Kleiststraße umgelegt werden können, sodass das Verfahrenskonto des Neubaugebietes entlastet wird. Für die Anlieger der Kleiststraße entsteht zunächst kein direkter Vor- oder Nachteil, da diese Kosten sonst bei einem späteren Endausbau des restlichen Baugebietes „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ ebenfalls anteilig für die Kleiststraße entstanden wären. Eine Benachteiligung für die Kleiststraße ist somit nicht gegeben.
- d) Bei einem späteren Endausbau der Kleiststraße müsste die Gemeinde in Vorausleistung der Baukosten treten und könnte erst nach Abschluss des Endausbaus Erschließungsbeiträge erheben. Durch die Kostenvereinbarung wird die Zahlung der Gemeinde an die NLG erst nach Endausbau der Kleiststraße fällig, sodass im gleichen Haushaltsjahr die Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Eine Vorfinanzierung durch die Gemeinde Twist ist nicht erforderlich, sodass der Gesamthaushalt der Gemeinde weniger belastet wird.
- e) Durch Synergieeffekte ist insgesamt mit einer Kostenreduzierung und Aufwandsreduzierung zu rechnen. Die Vergabe des Endausbaus der Kleiststraße sowie die Planungsleistungen könnten in einer gemeinsamen Vergabe für die Erschließungsarbeiten des Neubaugebietes durch die NLG erfolgen. Es entsteht für die Gemeinde kein zusätzlicher Aufwand für die Durchführung eines Vergabeverfahrens.
- f) Ein Endausbau der Kleiststraße müsste beitragsrechtlich separiert vom restlichen Baugebiet „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ abgerechnet werden. Es wäre rechtlich unzulässig, diese bei der Erschließungseinheit des restlichen Baugebietes zu berücksichtigen, sodass es sich auch aus diesem Grund nun anbietet, die Kleiststraße im Rahmen des Neubaugebietes endauszubauen.

Ergänzend zum Auflistungspunkt f) wird zur zukünftigen Erschließungseinheit des bestehenden Baugebietes „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ (Bebauungsplan Nr. 59) auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Für das bisherige Baugebiet, B-Plan Nr. 59, ist für die nächsten Jahre der Endausbau vorgesehen. Die Straße Am Kanal-West ist dabei als Hauptstraße mit den von ihr abzweigenden Nebenstraßen als Erschließungseinheit auszubauen und abzurechnen. Eckgrundstückvergünstigungen haben sodann in der Erschließungseinheit keine Relevanz. In dem Baugebiet liegen folgende Erschließungsanlagen vor:

Hauptstraße: Am Kanal-West (bis zu dem Bereich, wo der Erschließungsvertrag mit der NLG beginnt) und Fontanestraße (aufgrund der kurzen Straßenlänge ist die Fontanestraße nicht selbstständig, sondern ein „Anhängsel“ der Straße Am Kanal-West).

Nebenstraße 1:	Goethestraße und Lessingstraße als Ringstraße inkl. Stichweg
Nebenstraße 2:	Schillerstraße
Nebenstraße 3:	tlw. Dürrenmattstraße inkl. Stichweg
Nebenstraße 4:	Verbindungsweg „Dürrenmattstraße“ von Dürrenmattstraße bis Hölderlinstraße inkl. zwei Stichwege

Nebenstraße 5 ist die Kleiststraße. Diese kann jedoch nicht zur Erschließungseinheit hinzugenommen werden. Eine Erschließungseinheit setzt voraus, dass eine funktionale Abhängigkeit zwischen der Hauptstraße und der Nebenstraße besteht. Diese kann nur angenommen werden, wenn die Nebenstraße darauf angewiesen ist, die Hauptstraße zu benutzen (Benutzungszwang), um das übrige Straßennetz der Gemeinde zu erreichen. Ein Benutzungszwang liegt dann vor, wenn von der Hauptstraße abzweigende, erschließungsbeitrags-

rechtlich selbstständige zum Anbau bestimmte Sackgassen oder ringförmige Straßen, die wieder in die Hauptstraße münden, abzweigen. Die Kleiststraße ist aufgrund ihres Verlaufs sowie ihrer bereits nun vorliegenden Länge beitragsrechtlich als eine selbstständige Straße zu qualifizieren. Sie zweigt nicht direkt von der Hauptstraße Am Kanal-West ab, sondern ist lediglich über die selbstständige Anlage Hölderlinstraße/Dürrenmattstraße mit ihr verbunden. Die Kleiststraße ist nur mittelbar von der Hauptstraße funktional abhängig. Folglich ist die Bildung einer Erschließungseinheit mit der Straße Am Kanal-West und der Kleiststraße aus beitragsrechtlicher Sicht nicht zulässig, sodass die Kleiststraße beitragsrechtlich separat abgerechnet werden muss. Diese Rechtsauffassung der Verwaltung wurde durch einen Fachanwalt aus Hannover juristisch geprüft und bestätigt.

Dem Verwaltungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 03.12.2020 unter dem Tagesordnungspunkt „Anfragen und Anregungen“ der Sachverhalt zu 2. ausführlich dargelegt und das Konzept für eine mögliche Vorgehensweise beim endgültigen Ausbau der Baustraßen in dem Baugebiet „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ auf Grundlage der bestätigten rechtlichen Einschätzung vorgestellt. Die Beigeordneten haben seinerzeit ihre Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag ausgesprochen.

Der neu ergänzte Entwurf des städtebaulichen Vertrages sowie der Entwurf des Werkvertrages mit entsprechender Kostenvereinbarung sind der Sitzungsvorlage als **Anlage** beigefügt.

Mit den im Vertrag geregelten Zahlungsverpflichtungen wird ein kreditähnliches Rechtsgeschäft begründet. Hierfür ist neben einem Ratsbeschluss die Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich. Mit damaligem Beschluss vom 12.12.2019 wurde ebenfalls einer Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung von 1,75 Mio. € zugestimmt. Durch die Aufnahme des Werkvertrages für den Endausbau der Kleiststraße sowie der Regelungen zum Ankauf der Nettobaulandfläche verändern sich die gesamten Projektaufwendungen. Unter Berücksichtigung aller Eventualitäten sollte die Ausfallbürgschaft auf 2,7 Mio. € erhöht werden. Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit der Übernahme der Ausfallbürgschaft keine Kosten, solange die Bürgschaft nicht in Anspruch genommen wird. Für die Ausfallbürgschaft ist keine Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ankauf der Nettobaulandfläche in dem Baugebiet „Erweiterung Siedlung“ durch die NLG wird über das Treuhandverfahren abgewickelt. Haushaltsmittel für die Kostenerstattung des Endausbaus der Kleiststraße sowie die damit zusammenhängenden Erschließungsbeiträge werden im Haushaltsplan 2022 berücksichtigt.

Anlagen:

1. Entwurf des städtebaulichen Vertrages „Erweiterung Siedlung“
2. Entwurf des Werkvertrages mit Kostenvereinbarung für den Endausbau der Kleiststraße

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 04.03.2021:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Andreas Schwieters
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)

