Gemeinde Twist

Twist, den 16.05.2024

Vorlage: 0271/2024

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	23.05.2024	Vorberatung
Gemeinderat	06.06.2024	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Nadja Aßmuth

Bezeichnung:	**1. Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Baugebiet "Erweiterung Siedlung" mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG)**

Beschlussvorschlag:

Der Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag „Erweiterung Siedlung“ mit der NLG nebst Abschluss des Werkvertrages mit Regelungen zur Kostenvereinbarung zur Teilstrecke „Am Kanal-West“ wird entsprechend des Entwurfs zugestimmt.

Sachdarstellung:

Zur Realisierung des neuen Baugebietes „Erweiterung Siedlung“ im Ortsteil Siedlung hat die Gemeinde mit der NLG mit Datum vom 13.04.2021 einen städtebaulichen Vertrag zur Abwicklung des Baugebietes einschließlich Erschließung geschlossen. Die Hochbaureife für das Baugebiet konnte für den Sommer 2023 bekannt gegeben werden und die ersten Hochbaumaßnahmen sind gestartet.

Die Hauptzufahrt in das neue Baugebiet erfolgt über die Kästnerstraße, welche in die seinerzeit bereits bestehende Straße „Am Kanal-West“ mündet. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das neue Baugebiet ist ebenfalls ein Fahrbahnausbau einer Teilstrecke von ca. 200 m der Straße „Am Kanal-West“ erforderlich gewesen. Diese Teilstrecke erschließt zwei Grundstücke (Am Kanal-West 121 und 127), welche bereits bebaut sind und nicht im Neubaugebiet seitens der NLG vermarktet werden. Durch den Ausbau der Fahrbahn und durch die Aufstellung der seinerzeit fehlenden Straßenbeleuchtung erwachsen den beiden Anliegern Vorteile durch die Erschließungsstraße. Nach § 13 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages ist die NLG berechtigt, Ablösevereinbarungen mit Fremdanliegern aufgrund von Bevorteilung eines Grundstückes durch die herzustellenden Erschließungsanlagen zu schließen.

Seit Anfang 2020 sind Gespräche mit den beiden Fremdanliegern gelaufen, in denen die Planung zum Neubaugebiet „Erweiterung Siedlung“ vorgestellt und die Ablösebeträge für die Teilstrecke der Straße „Am Kanal-West“ mitgeteilt wurden. Beide Fremdanlieger waren zum Abschluss einer Ablösevereinbarung mit der NLG bereit, die die Anlieger für eine zukünftige Beitragserhebung nach dem Erschließungsbeitragsrecht bei der Gemeinde Twist freistellt. Ein Abschluss der Ablösevereinbarung stellt sicher, dass die Kosten der Teilstrecke „Am Kanal-West“ nicht dem Neubaugebiet zu Lasten fallen, sondern entsprechend der Regelungen des Erschließungsbeitragsrechts zu Lasten der bevorteilten Grundstücke Am Kanal-West fallen. Zwischen dem Eigentümer des Grundstückes Am Kanal-West 127 und der NLG ist es 2021 zum Abschluss einer Ablösevereinbarung gekommen. Der Ablösebetrag ist in das Verfahren „Erweiterung Siedlung“ bei der NLG eingeflossen. Der Eigentümer des Grundstückes Am Kanal-West 121 hat sich im September 2021 gegen den Abschluss einer Ablösevereinbarung entschieden. Die Angebotsfrist zum Abschluss der Ablösevereinbarung ist zum 31.12.2021 abgelaufen. Damit der Kostenanteil der Straße „Am Kanal-West“ nicht zu

Lasten des Neubaugebietes fällt und die Gemeinde Twist bei einem zukünftigen Ausbau der gesamten innerörtlichen Straße „Am Kanal-West“ die entstandenen Kosten für die Beitragserhebung berücksichtigen kann, ist die Änderung des städtebaulichen Vertrages vom 13.04.2021 sowie der Abschluss eines Werkvertrages mit einer Kostenvereinbarung für die in Rede stehende Teilstrecke erforderlich.

Die Änderung des städtebaulichen Vertrages umfasst die Regelung, dass es für die Teilstrecke „Am Kanal-West“ nun einen gesonderten Werkvertrag nebst Kostenvereinbarung gibt und die Kosten der Straßenbauarbeiten separat abgerechnet werden sollen. Im Werkvertrag mit der Kostenvereinbarung verpflichtet sich die NLG die Teileinrichtungen Fahrbahn und Straßenbeleuchtung für die ca. 200 m lange Teilstrecke der Straße „Am Kanal-West“ endauszubauen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Kosten für den Ausbau der Teilstrecke „Am Kanal-West“ in das Verfahrenskonto zu erstatten. Bei einem späteren Straßenausbau der innerörtlichen Straße „Am Kanal-West“ ist das Grundstück Am Kanal-West 127 durch die abgeschlossene Ablösevereinbarung mit der NLG freigestellt, das Grundstück Am Kanal-West 121 wird zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden müssen.

Der Ursprungsvertrag sowie der Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung und der Entwurf des Werkvertrages mit Regelungen zur Kostenvereinbarung für die Teilstrecke der Straße „Am Kanal-West“ sind als **Anlage** zur Sitzungsvorlage beigefügt. Da der Vertrag ein kreditähnliches Rechtsgeschäft begründet, ist neben dem Ratsbeschluss anschließend die Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die Kostenerstattung stehen im Haushalt 2024 zur Verfügung.
Investitionsnummer I541-001.

Anlagen:

1. Urschrift des Städtebaulichen Vertrages zum Baugebiet „Erweiterung Siedlung“
2. Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag „Erweiterung Siedlung“
3. Entwurf Werkvertrag für die Teilstrecke der Straße „Am Kanal-West“ mit Kostenvereinbarung über die Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Siedlung“

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 23.05.2024:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Nadja Aßmuth
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)