

Beschlussvorlage	Datum: 01.09.2017	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Finanzverwaltungsamt	bet. Senator/-in:	
Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.11.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
16.11.2017	Finanzausschuss	Vorberatung
06.12.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 08.WA.170 „Thierfelderstraße“ abzuschließen (Anlage 1).

Beschlussvorschriften:

§ 22 (4) Ziff. 5 Kommunalverfassung M-V i. V. m. § 6 (3) Ziff. 9 Hauptsatzung

bereits gefasste Beschlüsse:

Grundstücksgeschäft Beschluss Nr. 2017/BV/2659 vom 10.05.2017

1. Verkauf von Grundstücken in Rostock im Bebauungsplangebiet Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"
2. Überlassungsvereinbarung zur Realisierung der Erschließung B-Plan Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"

Sachverhalt:

Der vorliegende Vertrag sichert die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen in dem geplanten Wohngebiet „Thierfelderstraße“. Zur Wiedernutzung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau hat die Stadt den B-Plan Nr. 08.WA.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“ aufgestellt. Die Satzung wurde am 01.02.2017 beschlossen und am 29.03.2017 bekannt gemacht. Der B-Plan schafft neues Baurecht für die Gebiete:

- WA 1 mit ca. 100 Wohnungen
- WA 2 – 5 ca. 200 Wohnungen
- Ersatzneubau Kindertagesstätte „Montessori-Kinderhaus e.V.“, Thierfelderstraße 2, 64 Plätze

Die Erschließung umfasst die Herstellung des im B-Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs und der öffentlichen Grünflächen, den Neubau der Thierfelderstraße im Bereich der Verschwenkung der heutigen Straße, den Ausbau der Thierfelderstraße und der Kobertstraße, die Verschiebung der Parkstraße einschl. Kreisverkehr.

Durch den Ausbau der Thierfelderstraße verbessert sich auch die Erschließung für das nicht im Geltungsbereich des B-Planes gelegene Grundstück des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V, sowie die Tierklinik, die durch den B-Plan keine Änderung am Baurecht erfährt.

Da von der Erschließung des Gebietes nicht nur Grundstücke der WIRO, sondern auch die oben genannten Fremdanliegergrundstücke profitieren, wurde geprüft, wie die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke an den Kosten beteiligt werden können. Grundlage bildet die Grobkostenschätzung der IL AG vom 14.02.2017. Die Kosten für die Verschiebung der Parkstraße, einschl. der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Parkstraße/Voßstraße/Thierfelderstraße wurden auf 1.055 TEUR geschätzt. Für den Ausbau und den teilweisen Neubau der öffentlichen Erschließungsanlagen Thierfelderstraße und Kobertstraße wurden unter Berücksichtigung dieser Kostenschätzung, der Grundstückskosten, der Waldumwandlung und sonstiger Kosten Gesamtkosten in Höhe von 1.527 TEUR ermittelt.

Für den Neubau der Thierfelderstraße und den Ausbau Thierfelderstraße und Kobertstraße ist die teilweise Refinanzierung über die Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen möglich. Die Stadt kann Beiträge nur erheben, wenn ihr Kosten entstanden sind. Deshalb verpflichtet sie sich vertraglich zur Tragung der beitragsfähigen Kosten, die dann nach Erschließungs- bzw. Straßenbaubeitragssatzung umgelegt werden. Die nicht beitragsfähigen Kosten trägt die WIRO. Die Übernahme des städtischen Eigenanteils hat die WIRO aus steuerlichen Gründen ausgeschlossen. Den entstandenen umlagefähigen Aufwand wird die Stadt nach Maßgabe ihrer Beitragssatzungen auf die durch die Maßnahmen bevorteilten, beitragspflichtigen Grundstücke verteilen und eine Beitragsveranlagung durchführen. Der danach auf die Grundstücke des Erschließungsträgers entfallende Beitrag sowie die nicht beitragsfähigen Kosten werden mit der Erstattungsforderung verrechnet und sind damit abgegolten.

Für den Neubau eines Abschnittes der Thierfelderstraße und des Wohngebietes WA 4 muss Wald umgewandelt werden. Die Genehmigung liegt vor. Sie enthält die Auflage, die Ersatzaufforstung bis zum 31.12.2017 durchzuführen. Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzungen umgewandelt werden. Die Gehölzrodungen sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Das Wohngebiet soll zügig entwickelt werden. Mit der Erschließung soll im Sommer 2018 begonnen werden. Das ist nur möglich, wenn die Gehölzrodung bis 28.02.2018 durchgeführt wurde. Um die Auflagen aus der Waldumwandlungsgenehmigung einzuhalten, kann das Wirksamwerden dieses Vertrages nicht abgewartet werden. Hierfür wurde am 21.09.2017 eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

Die Verschiebung der Parkstraße einschl. Kreisverkehr kann nicht über Straßenbaubeiträge refinanziert werden, da lediglich ein Knotenausbau erfolgt. Die WIRO als Erschließungsträger hat die Übernahme von Kosten mit der Begründung abgelehnt, dass eine Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer erfolgt. Die WIRO ist zur Vorfinanzierung bereit und würde auch bei Verteilung der Kosten auf alle Anlieger einen Beitrag zur Kostenübernahme unter der Bedingung leisten, dass die Stadt eine Regelung mit allen Beteiligten herbeiführt. Mit den Dritteigentümern der im Baugebiet WA 1 gelegenen Grundstücke konnte bisher keine Kostenbeteiligung erreicht werden. Durch die Aufgabe der Nutzung des Tierheimes wurden durch einen der Dritteigentümer bereits Kosten und Vorleistungen getragen. Die Stadt wird deshalb die Kosten der Verschiebung der Parkstraße einschl. Kreisverkehr vollständig übernehmen müssen, wenn mit den vom Bebauungsplan begünstigten Dritteigentümern keine wirksame Vereinbarung zur Kostenbeteiligung getroffen werden kann.

Im Ergebnis wird die Herstellung des im B-Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs und der öffentlichen Grünflächen vom Erschließungsträger finanziert. Die Gesamtkosten der übrigen Anlagen betragen voraussichtlich 2.582 TEUR und werden vom Erschließungsträger vorfinanziert. Sie sind Gegenstand des HH-Planes 2017 – 2020 als Maßnahme Nr. 6654101201900114 Erschließung Thierfelderstraße. Eine Verpflichtungsermächtigung ist eingeordnet.

Abweichend von der bisher üblichen Gestaltung von städtebaulichen Verträgen fordert sie aus steuerlichen Gründen eine Verzinsung der vorfinanzierten Beträge. Die Zinshöhe von 1 % ist ein Verhandlungsergebnis.

Um die Zinszahlungen zu begrenzen, erfolgt die Refinanzierung bei der Verschiebung der Parkstraße einschl. Kreisverkehr bis zu 90 %, beim Neubau der Thierfelderstraße und dem Ausbau Thierfelderstraße und Kobertstraße bis zu 75% sofort nach Vorlage der Abschlagsrechnungen innerhalb von drei Monaten. Die restlichen Kosten werden nach Abnahme und Anerkennung der Schlussrechnungen erstattet. Durch diese Regelungen wird das Risiko der Überzahlung begrenzt und eine Verzinsung der endgültig von der WIRO zu tragenden Beiträge und nicht beitragsfähigen Kosten vermieden.

Der Vertrag bedarf nach § 52 (5) KV M-V der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Finanzielle Auswirkungen:

Investitionsprogramm – Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Teilhaushalt: 66

Produkt: 54101

Maßnahme: 6654101201900114- Erschließung Thierfelderstraße

Haushaltsjahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2017	78532000/09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskosten) Infrastrukturvermögen				500.000,00
2019	78532000/09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskosten) Infrastrukturvermögen				2.100.000,00

Eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.100.000 EUR ist in dem Haushaltsplan 2017 mit Kassenwirksamkeit 2019 eingeordnet.

Roland Methling

Anlagen:

1 - Erschließungsvertrag Thierfelderstraße

2 - Anlagen Erschließungsvertrag Thierfelderstraße