

Beschlussvorlage	Datum: 16.10.2018	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt (vor 31.10.2018) Rechtsamt Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen für das Vorhaben "Wohnen am Werftdreieck"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
22.11.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
05.12.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen für das Vorhaben „Wohnen am Werftdreieck“ (Anlage) abzuschließen.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:
-

Sachverhalt:

Der vorliegende Vertrag sichert die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen in dem geplanten innerstädtischen Wohngebiet „Wohnen am Werftdreieck“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ sollen derzeit baulich ungenutzte Flächen für die Errichtung eines hochwertigen und attraktiven innerstädtischen Wohngebietes zur Verfügung gestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 25.03.2015 gefasst. Auf der Grundlage dieses B-Planes ist der Bau von ca. 700 Wohnungen geplant, um damit der stetig wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum maßgeblich Rechnung zu tragen. Neben der Wohnnutzung bietet der B-Plan die Grundlage für weitere Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Büro- und Kleingewerbe sowie kulturelle Nutzungen, die die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen, so dass ein durch die Nutzungsvielfalt lebendiges Gebiet entsteht. Eine hochwertige Grünfläche im Zentrum des Plangebietes sowie entlang der Uferbereiche des im Zuge des Rückbaus der Max-Eyth-Straße zu öffnenden bzw. wiederherzustellenden Kayenmühlengrabens dienen der Wohn- und Arbeits- sowie Aufenthaltsqualität in diesem innerstädtischen Quartier. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Fernwärme entsprechend Rostocker Fernwärmesatzung.

Im Plangebiet soll das übergeordnete Verkehrsnetz neu geordnet werden. Dies beinhaltet den Neubau der Planstraße A mit entsprechenden Knotenpunkten an der Lübecker Straße und der Werftstraße, den Rückbau der Max-Eyth-Straße und der Werftstraße (im Bereich Platz des 17. Juni) sowie einen Radschnellweg entlang der Bahntrasse im Westen und der Lübecker Straße. Da für den Bau der Planstraße A der Ausbau des Rechtsabbiegestreifens an der Lübecker Straße zwischen Kabutzenhof und Werftstraße zwingend erforderlich ist und für den Ausbau der neuen und die Anpassung der bestehenden Knotenpunkte jeweils die gesamten Knotenbereiche einzubeziehen sind, erstreckt sich das Erschließungsvertragsgebiet auch auf den Planungsbereich für die Planfeststellung. Die Erschließung umfasst daher den grundhaften Ausbau der vorhandenen sowie die Herstellung von neuen Verkehrs- und Grünanlagen.

Für die Herstellung der Planstraße E sowie für den Ausbau der Werftstraße wurden Kosten in Höhe von voraussichtlich 1.470.000 EUR ermittelt. Hierfür 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 der Erschließungs- bzw. Straßenbaubeitragssatzung umgelegt werden. Die nicht beitragsfähigen Kosten trägt die WIRO. Die Übernahme des städtischen Anteils hat die WIRO aus steuerlichen Gründen ausgeschlossen. Den entstandenen umlagefähigen Aufwand wird die Stadt nach Maßgabe ihrer Beitragssatzungen auf die durch die Maßnahme 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.

Wie bereits beim städtebaulichen Vertrag Thierfelderstraße fordert die WIRO aus steuerlichen Gründen eine Verzinsung der vorfinanzierten Beträge. Die Zinshöhe ist ein Verhandlungsergebnis. Um die Zinszahlungen zu begrenzen, erfolgt die Refinanzierung bis zu einem Prozentsatz, der dem Anteil der von der Stadt zu tragenden Kosten entspricht 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.

Der mit der teilweisen Öffnung des Kayenmühlengrabens verbundene Kostenaufwand wird durch den Erschließungsträger und durch die Stadt anteilig getragen. Der von der Stadt an den Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 1.650.000 EUR zu tragende Anteil beläuft sich auf voraussichtlich 230.000 EUR.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 66 – Amt für Verkehrsanlagen

Produkt: 54101 - Gemeindestraßen

Maßnahme: 6654101201801716 – Städtischer Anteil für Wohnungsbauerschließung Werftdreieck

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendun- gen	Ein- zahlungen	Auszahlungen
2019	78532000/ 09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskost en)				1.100.000,00 €
2020	78532000/ 09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskost en)				1.000.000,00 €
2021	78532000/ 09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskost en)				1.000.000,00 €
2022	78532000/ 09612000 Auszahlung für Baumaßnahmen (Herstellungskost en)				500.000,00 €
	Verpflichtungser mächtigung gesamt in 2018				3.600.000,00 €

Roland Methling

- Anlage Erschließungsvertrag am 13.11.2018 ausgetauscht aufgrund [redaktioneller Änderungen](#) in § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 2

