



Drucksache 084/2022

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 623.30
Datum: 07.07.2022

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Gemeinderat	öffentlich	18.07.2022	Beschlussfassung

**Innenentwicklung Bereich Merklinger Straße/Gartenstraße
- Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit der LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)**

Anlage 1: Auszug städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag:

§ 15 des städtebaulichen Vertrags der Stadt mit der KE vom 02./04.08.2022 wird wie aus der Drucksache ersichtlich konkretisiert.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

Mit der GR-Drucksache 86/2020 hat der Gemeinderat beschlossen, die KE als Maßnahmeträger der Bodenordnung und Erschließung für die städtebauliche Innenentwicklung im Bereich Merklinger Straße/Gartenstraße im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens zu beauftragen. Auf der Grundlage des Honorarangebots der KE vom 13.08.2020 wurde am 02./04.08.2022 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der städtebauliche Vertrag enthält genehmigungspflichtige kreditähnliche Rechtsgeschäfte im Sinne von § 87 Abs. 5 GemO, weil die Stadt beim Nichtzustandekommen eines freiwilligen Verfahrens mit den beteiligten Grundstückseigentümern der KE ihre bis dahin entstandenen Aufwendungen zu ersetzen hat. Weiter ist zum Ende der Vertragslaufzeit ein Saldenausgleich vorgesehen, wonach ein negativer oder positiver Abrechnungssaldo zugunsten oder zulasten der Stadt auszugleichen ist. Diese Risikofreistellung ermöglicht der KE Kommunalkreditkonditionen bei der Vorfinanzierung der Maßnahme, was die Gestehungskosten des Baugebietes entsprechend reduziert.

Wegen der im Vertrag enthaltenen kreditähnlichen Rechtsgeschäfte hat die Verwaltung den Vertrag vor der Unterzeichnung der Rechtaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Diese wurde am 28.07.2021 erteilt.

Die KE hat im Zusammenhang mit der Einrichtung des Projektkontos nun festgestellt, dass sich die Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts durch das LRA Böblingen nur auf das in § 9 vereinbarte Rücktrittsrecht mit Erstattung der Aufwendungen der KE durch die Stadt im Falle des Nicht-Zustandekommens eines freiwilligen Verfahrens bezieht, nicht jedoch auf den in § 15 genannten Saldenausgleich zum Ende der Vertragslaufzeit. Grund dafür ist der Umstand, dass im städtebaulichen Vertrag der Saldenausgleich zwar als genehmigungsbedürftiges kreditähnliches Rechtsgeschäft genannt ist, im Vertrag dazu aber keine konkreteren Regelungen enthalten sind. Ein entsprechender Auszug des städtebaulichen Vertrags ist in Anlage beigefügt.

Für eine nachträgliche Genehmigung des vereinbarten Saldenausgleichs durch das Landratsamt Böblingen ist deshalb ein ergänzender Beschluss des Gemeinderats herbeizuführen, der diese Konkretisierung definiert.

Beschlussvorschlag:

Der in § 15 des städtebaulichen Vertrags der Stadt mit der KE vom 02./04.08.2022 benannte Saldenausgleich zum Ende der Vertragslaufzeit wird wie folgt konkretisiert:

1. Die KE verpflichtet sich, die Gesamtfinanzierungsplanung soweit erforderlich laufend fortzuschreiben und der Kommune über den voraussichtlichen Saldenausgleich jährlich und zum Ende der Vertragslaufzeit Bericht zu erstatten.
2. Soweit nach der Abrechnungsaufstellung die Einnahmen die erstattungsfähigen Kosten übersteigen, hat die KE den entsprechenden Betrag (Saldo) innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfaren Abrechnungsaufstellung an die Kommune auszugleichen.
3. Soweit die erstattungsfähigen Kosten nach der Abrechnungsaufstellung die Einnahmen übersteigen, hat die Kommune den entsprechenden Betrag (Saldo) an die KE innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfaren Abrechnungsaufstellung auszugleichen.

Ziff. 3 kommt nur dann in Betracht, wenn sich die KE für die Zahlungsverpflichtungen Dritter, die sich aus den abzuschließenden Kostentragungsvereinbarungen für die Erschließungs- und sonstigen Gestehungskosten der Baulandentwicklung ergeben, ausreichende Sicherheiten durch unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bankbürgschaft, Abtretung von Auszahlungsansprüchen oder Verpfändung von Guthaben nach Maßgabe des

als Anlage 2 beigefügten Auszugs aus der Kostenübernahmeerklärung bestellen lässt (wobei die Pflicht zur Stellung einer Sicherheitsleistung entfällt, wenn der Eigentümer mit der 1. Rate den Gesamtkostenanteil nach 5.3 vollständig auf das Projektkonto einbezahlt), die das Risiko eines Saldenausgleichs zulasten der Stadt angemessen begrenzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wie bereits in der Drucksache 86/2020 dargelegt, ist das Risiko der Stadt Renningen hier der Höhe nach überschaubar:

- Im Falle des Scheiterns eines freiwilligen Verfahrens wären der KE lediglich die bis dahin entstandenen Aufwendungen für die städtebauliche Vorplanung sowie der Zeitaufwand für die Betreuung des Verfahrens zu erstatten. Baukosten fallen dann keine an. Ohne die Einschaltung eines Maßnahmeträgers hätte die Stadt Renningen diese Kosten ohnehin in Form eigener Sach- und Personalkosten zu finanzieren gehabt.
- Im Falle des Zustandekommens eines freiwilligen Verfahrens werden sämtliche Kosten von der KE über eine Kostentragungsvereinbarung mit den beteiligten Grundstückseigentümern abgedeckt, die ihrerseits gegenüber der KE eine Sicherheitsleistung stellen müssen. Das Ausfallrisiko ist deshalb äußerst begrenzt (z.B. bei Ausfall einer Bankbürgschaft durch Insolvenz der Bank o.ä.).

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter