

# Sitzungsvorlage

## zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	24.04.2024	Entscheidung

**Vorlage Nr.: 2024/055**

### **Städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "Ob dem Dorf V" in Höchstberg; Abschluss eines Erschließungs- und Kostentragungsvertrag mit der ESB KommunalProjekt AG**

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 22.09.2021 hat der Gemeinderat die ESB Kommunalprojekt AG aus Bruchsal als Erschließungsträger für das o.g. Baugebiet ausgewählt. Wie in der Beschlussvorlage dargelegt, war es das gemeinsame Ziel, einen städtebaulichen Vertrag für die Zusammenarbeit auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Unter Federführung von Frau Dr. Miller, aus der Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner (inzwischen Birk und Partner) fanden mehrere Gespräche statt, in der die Musterverträge juristisch und inhaltlich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Darüber hinaus fanden noch Ortstermine statt, in denen die räumlichen Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt wurden.

Am 05.07.2023 gab es einen Termin bei der Kommunalaufsicht im Landratsamt Heilbronn. Dort wurden die erarbeiteten Entwürfe hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit geprüft und Änderungs- und Ergänzungsvorschläge sowie Verfahrensempfehlungen in einem gemeinsamen Gespräch erarbeitet. Ende September 2023 lagen die Vertragsfassungen abschließend vor. Diese wurden dann in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 27.11.2023 vorberaten.

Ursprünglich war vorgesehen, den Erschließungs- und Kostentragungsvertrag zusammen mit den Bebauungsplanbeschlüssen und den Beschlüssen zur Bauverpflichtung und zur Vermarktung im Frühjahr 2024 gemeinsam zu fassen. Aufgrund verfahrenstechnischer Verzögerungen beim Bebauungsplan und der drohenden Sitzungspause angesichts der Kommunalwahlen wird dieser Punkt nun separat behandelt.

Das vorliegende Vertragsmodell sieht vor, den gesamten Rechnungs- und Zahlungsverkehr über ein von der ESB KommunalProjekt AG bei der LBBW einzurichtendes Sonderkonto abzuwickeln. Zur Zwischenfinanzierung wird für dieses Konto ein Kredit über 2.800.000 € benötigt. Die entsprechende Kalkulation hierzu liegt als Anlage bei und beinhaltet die Berechnung des Kreditbedarfs über die Erschließungsfinanzierung bei der LBBW. Für diesen Kreditbedarf übernimmt die Stadt Gundelsheim eine Ausfallbürgschaft i.H.v. 2.800.000 €, welche gemäß § 88 Absatz 2 der Gemeindeordnung (GemO) genehmigungsbedürftig ist.

Eine weitere Verpflichtung regelt der Abschnitt A Ziffer 7 des Erschließungsvertrages:  
*Wird das Rücktrittsrecht nach Nr. 6 von einer der Vertragsparteien ausgeübt, erhält die ESB AG ihr anteiliges Honorar auf Nachweis der von ihr geleisteten Arbeitsstunden und die von der ESB AG*

*nachgewiesenen Kosten für die mit Zustimmung der Stadt beauftragten und erbrachten Leistungen Dritter sowie die erarbeiteten und dieser zur weiteren Verwendung übergebenen Fachplanungen und Gutachten, von der Stadt erstattet. Die ESB AG wird mit ihren Auftragnehmern (Fachplaner, Gutachter, usw.) vereinbaren, dass die Stadt berechtigt ist, die Ergebnisse der Planungen und Gutachten zu verwenden.*

Auch dieser Fall, ein Gewährleistungsfall, bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsicht nach § 88 GemO.

Der Gemeinderat berücksichtigt bei seiner Entscheidung die Abverkaufsprognose unter Berücksichtigung und Bewertung der aktuellen Interessentenliste. Dabei ist wie in den früheren Baugebieten zu beachten, dass keine Subventionierung der Bauplätze erfolgt, d.h. kein Verkauf unter Wert. Darüber hinaus muss angesichts der Haushaltslage ein Ertrag durch den Verkauf der Bauplätze erzielt werden. Die beiliegende Wertekalkulation dient erst einmal als Anhaltspunkt. Ein konkreter Verkaufspreis kann erst beschlossen werden, wenn belastbare Kosten vorliegen, z.B. nach Abschluss der Ausschreibungen.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Erschließungsvertrag und dem Kostentragungsvertrag sowie der Ergänzenden Vereinbarung zum Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag mit der ESB KommunalProjekt AG in der vorliegenden Fassung zu.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt der der Ausfallbürgschaft i.H.v. 2.800.000 € zugunsten der ESB KommunalProjekt AG im Darlehensvertrag bei der LBBW auf Grundlage der vorgelegten Kalkulation zu.**
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Abverkaufsprognose anhand der ihm vorliegenden Interessentenliste zu.**

### **Anlagen:**

2023\_09\_25\_Evtg\_Ob dem Dorf clean  
2023\_09\_25\_KTV Höchstberg clean  
Anlage 4 Honorarvereinbarung der ESB AG  
Bürgschaft Entwurf Muster  
Ergänzende Vereinbarung Erschließungsvertrag Gundelsheim  
Interessentenliste Höchstberg 12.04.2024. pdf VERTRAULICH  
Kalkulation LBBW Genehmigung Höchstberg 2023  
Mustervertrag\_E\_Erschließungsträger\_06-21-001  
Verkaufsprognose Gemeindegrundstücke Höchstberg Nov 2023  
Wertekalkulation Höchstberg Nov 2023-2