

Vorlage an den Gemeinderat

Baugebiet "Mittlere Rieße", Ausschreibung des Erschließungsträgers

Teilnehmer: Prof. Dr. Alexander Wichmann, W2K, Wurster Weiß Kupfer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Freiburg, zugeschalte per
Videokonferenz
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittlere Rieße“ sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Entwicklung des Baugebiets „Mittlere Rieße“ soll über einen Erschließungsträger erfolgen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2020 die Verwaltung beauftragt einen städtebaulichen Vertrag „Mittlere Rieße“ mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abzuschließen.

Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit den Behörden zur Entwicklung des Gebiets geführt. Es ist vorgesehen, das Baugebiet in Abschnitten zu entwickeln und einen Masterplan für die gesamte Fläche zu erarbeiten.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Nach einer rechtlichen Prüfung sind die erforderlichen Leistungen jedoch auszuschreiben:

Die Vergabekammer VK-Baden-Württemberg (20.06.2002 – 1 VK 27/02) hat festgestellt, dass die Beauftragung von Erschließungsleistungen ausschreibungspflichtig ist, auch wenn die Stadt selbst nicht Eigentümerin der Grundstücke ist und der Erschließungsträger keine Vergütung seitens der Stadt erhält, sondern sich über die Vermarktung der von ihm erschlossenen Grundstücke finanziert. Diese Entscheidung wird von der GPA geteilt (GPA-Mitteilung Nr. 1/2014). Es gibt Stimmen in der juristischen Literatur, die diese Bewertung ablehnen.

Üblicherweise finanziert der Erschließungsträger sämtliche Kosten vor und refinanziert sich über die Verkaufserlöse. Sollten die Verkaufserlöse die Kosten nicht decken, ist die Stadt zu einem finanziellen Ausgleich gegenüber dem Erschließungsträger verpflichtet. Ohne eine solche Risikoübernahme durch die Stadt

sind Erschließungsträger regelmäßig nicht bereit, eine Erschließung durchzuführen. Wenn im Vertrag eine derartige Risikoübernahme angelegt ist, gehen Rechtsprechung und jur. Literatur einhellig von einer Ausschreibungspflicht aus.

Zudem liegt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft nach § 87 Abs. 5 GemO vor, welches von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen ist. Die Rechtsaufsichtsbehörde verlangt im Rahmen der Prüfung erfahrungsgemäß den Nachweis, dass eine Ausschreibung stattgefunden hat oder dass Gründe vorliegen, die einen Verzicht auf eine Ausschreibung rechtfertigen. Ein solcher Grund könnte sein, dass der Erschließungsträger bereits Eigentümer der zu erschließenden Grundstücke ist. Das ist hier aber nicht der Fall.

- Prof. Dr. Alexander Wichmann, W2K, Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Freiburg, wird per Videokonferenz zu geschaltet und erläutert den Sachverhalt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Verwaltung zu beauftragen, die Leistungen eines Erschließungsträgers für das Baugebiet „Mittlere Rieße“ auszuschreiben und ein entsprechendes Leistungsverzeichnis erarbeiten zu lassen.

28.04.2023 / Müller, Cornelia