

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2011	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt In Zusammenarbeit mit Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat V Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2011/0197 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung der Lincoln-Siedlung, Cambrai-Fritsch-Kaserne sowie der Jefferson-Siedlung

Vorlage vom: 10.05.2011

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Magistrat wird beauftragt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und / oder nachfolgenden Investoren einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Entwicklung der Lincoln Siedlung und der Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung abzuschließen.
- 2) Dem Themenkatalog wird als Grundlage für die zu führenden Verhandlungen zum Abschluss einen Städtebaulichen Vertrages zugestimmt.
- 3) Der Vorgehensweise zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB wird zugestimmt.

Anlagen: Themenkatalog

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 10.05.2011

Ausgangssituation

Als Ergebnis der Planungen im Rahmen des Konversionsprozess liegen den städtischen Gremien parallel zu dieser Vorlage der Rahmenplan Bessungen Süd vom 10.05.2011 sowie das Entwicklungskonzept Lincoln Siedlung vom 10.05.2011 vor. Die Erarbeitung der Planungen wurde durch eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit in Form von zwei Planungswerkstätten begleitet.

Diese Planungen sollen als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung in den genannten Bereichen dienen und einer Realisierung zugeführt werden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als derzeitige Eigentümerin, beabsichtigt, diese Flächen nicht selbst zu entwickeln, sondern diese Aufgabe nachfolgenden Käufern / Investoren zu übertragen.

Um seitens der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Durchführung der städtebaulichen Entwicklung - auch mit ihren planerischen und finanziellen Folgen für das sonstige Stadtgebiet und den städtischen Haushalt - sowie die städtischen Standards (Qualitäten) zu sichern, bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Denn es wird von zentraler Bedeutung im weiteren Konversionsprozess sein, Vereinbarungen über die Finanzierung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur und der Folgekosten frühzeitig zu treffen.

Städtebaulicher Vertrag und Themenkatalog „Städtebaulicher Vertrag für Lincoln-, Cambrai-Fritsch- und Jefferson-Siedlung“

Bereits in der „Gemeinsamen Erklärung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ vom 18.02.2010 wurde unter Pkt. 4 „Folgekostenvereinbarung“ folgender Passus aufgenommen.

„Der Stadt entstehen als Voraussetzung und Folge der Baumaßnahmen im künftigen Vertragsgebiet und durch den entsprechend zu erwartenden Anstieg der Wohnbevölkerung in der Stadt Kosten für die Schaffung und Erweiterung von sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.

Als Voraussetzungs- und Folgemaßnahmen werden in einem noch für die jeweiligen Gebiete festzulegenden Umfang insbesondere erforderlich:

- Verkehrsanlagen (innere und äußere Erschließung)
- Aufwendungen zum Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr
- Grünanlagen und Freiflächen
- Technische Infrastruktur entsprechend ortsüblichem Standard
- Soziale Infrastruktur

Die Parteien sind sich darüber einig, dass notwendige Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden.“

Das BauGB sieht zur Regelung u. a. dieser Maßnahmen die Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor, der nicht an einen Bebauungsplan geknüpft ist.

Lt. § 11 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages u. a. sein

„Die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;“

und unter anderem auch;

„die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.“

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat bereits auch bei der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im TZ-Gelände den Weg zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor dem Beschluss eines Bebauungsplans gewählt, sodass entsprechende Erfahrungen innerhalb der Verwaltung vorliegen.

Auf der inhaltlichen Grundlage des Rahmenplans Bessungen Süd und des Entwicklungskonzeptes Lincoln Siedlung wurde ein Themenkatalog erarbeitet, der alle bisher erkennbaren notwendigen Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen enthält und auch Maßnahmen umfasst, die erforderlich sind, um die Folgen der städtebaulichen Entwicklung in der Umgebung mit aufzunehmen.

Darüber hinaus finden finanzielle Gesichtspunkte, wie z. B. (anteilige) Kostenübernahmen als Verhandlungspunkte ihren Niederschlag.

Der hier zur Beschlussfassung vorgelegte Themenkatalog ist mit den jeweils zuständigen Fachämtern abgestimmt und soll als Grundlage für die anstehenden Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und / oder nachfolgender Investoren dienen. Da sich im Zuge der weiteren Entwicklung wie z. B. durch den städtebaulichen Wettbewerb immer auch neue Aspekte ergeben können, ist der Themenkatalog nicht als abschließend zu betrachten.

Mit den zuständigen Fachämtern wird derzeit eine Gesamtkostenaufstellung für die Maßnahmen und Projekte des Themenkataloges ermittelt.

In der Zusammenstellung werden über die Herstellungskosten hinaus auch Kosten für die Ausstattung der sozialen Infrastruktur und die Folgekosten für den Betrieb aufgenommen. Weiterhin ist darzulegen, inwieweit Mittel für eine Co-Finanzierung (z. B. GVFG-Mittel) in die Planungen einzubeziehen sind.

Soweit diese Schätzungen vorliegen, können die Verhandlungen zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages beginnen.

Vorgehensweise

Der Themenkatalog wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Rahmen der regelmäßigen Abstimmungsgespräche vorgelegt und erläutert. Eine Stellungnahme von dort liegt bislang noch nicht vor. Die Verhandlungen werden zu den jeweiligen Punkten vom federführenden Baudezernenten geführt (Verfügung vom 18.05.2009).

Die inhaltlichen Vorbereitung der Verhandlungen wird durch eine verwaltungsinterne Projektgruppe „Städtebaulicher Vertrag Konversion“ begleitet, die bereits mit der Aufstellung des Themenkataloges betraut war. In dieser Projektgruppe werden auch die städtischerseits notwendigen Aufgaben koordiniert. Sie wird vom Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung koordiniert in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt.

Darmstadt, 10.05.2011
61.1 kr-sm Tel. 3643

Dezernat I

Dezernat V

Dezernat VI

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat

Dieter Wenzel
Stadtrat