

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 04/0177	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 19.04.2004	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: sch		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Finanzen, Werke und Wirtschaft
Stadtvertretung**

**28.04.2004
25.05.2004**

Umgestaltung Harksheider Markt a) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zum B-Plan Nr. 110 - Norderstedt -, 20. Änderung b) Mittelbereitstellung

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zum B-Plan Nr. 110 – Norderstedt -, 20. Änderung gemäß dem Text der Anlage 1 zur Vorlage Nr. 04/0177.
2. Die Stadtvertretung wird die aufgrund dieses Vertrages in 2005 zu leistenden Erstattungszahlungen in Höhe von ca. 1.095.000 € zur Verfügung stellen.

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:
Haushaltsplan:
Ausgabe:
Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Zu Ziff. 1:

Mit Fassung des Satzungsbeschlusses am 27.04.2004 ist das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung des Harksheider Marktes quasi abgeschlossen. Es fehlt nur noch die öffentliche Bekanntmachung.

Dies vorausgeschickt haben der Kostenträger und die Stadt einen städtebaulichen Vertrag vereinbart. Ziel dieses Vertrages ist die Durchführung des Hochbaus mit den Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zu koppeln.

Nachfolgend sind die Vorbemerkungen zum Vertragsentwurf zitiert.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

“Die Stadt Norderstedt beabsichtigt durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen und durch ergänzende Geschäftsflächen die Attraktivität des Harksheider Marktes zu festigen.

Der zu dieser Maßnahme geworbene Kostenträger beabsichtigt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 - Norderstedt am Marktplatz Harksheide ein Gebäude mit einem Supermarkt mit weiteren Nutzungen zu errichten.

Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 - Norderstedt bedarf zur Verwirklichung der von der Stadt und dem Kostenträger beabsichtigten Baumaßnahmen der planerischen Überarbeitung.

Daher hat die Stadt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 - Norderstedt - das Verfahren zur 20. Änderung durchgeführt. Dieses hat die folgenden Planungsziele zum Inhalt:

- Neufestsetzung von Bauflächen zur Erweiterung der Verkaufs- und Geschäftsflächen am Harksheider Markt,
- Neufestsetzung der Verkehrsflächen entsprechend ihren unterschiedlichen Funktionen
- Bauliche Umgestaltung der Verkehrsflächen einschließlich der Nebenflächen

Für die Realisierung der vom Kostenträger geplanten Investition und der von der Stadt initiierten baulichen Umgestaltung der Verkehrsflächen müssen für die Verwirklichung der Bebauung notwendige öffentliche Verkehrs- und Parkplatzflächen zwingend umgebaut werden. Die Finanzierung ist durch die Stadt zurzeit nicht möglich. Der Kostenträger möchte aber sein Bauvorhaben schon jetzt verwirklichen. Da die Realisierung des Hochbaus untrennbar mit dem Umbau der Verkehrsanlagen im Zusammenhang steht, wird der Kostenträger die Kosten der Umbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen vorfinanzieren.

Die Vertragsbeteiligten setzen voraus, dass vor Abschluss dieses Vertrages der Kostenträger die planerischen und rechnerischen Unterlagen für die Ermittlung der notwendigen Haushaltsmittel der Stadt zur Verfügung stellt. Die Stadt wird ihren Eigenanteil nach Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2005, dem Kostenträger im Rahmen der folgenden Regelungen erstatten.

Parallel zu diesem Vertrag wird zwischen Kostenträger und Stadt ein Grundstückskaufvertrag geschlossen.”

Zu Ziff. 2:

Im Haushalt 2004/2005 stehen entsprechende Haushaltsmittel nicht zur Verfügung, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltes die Voraussetzungen hierfür noch nicht gegeben waren.

Wie unter Ziff. 1 dargestellt werden sämtliche Planungs- und Bauleistungen vom Investor vorfinanziert. Nach § 2 b werden dem Investor die von der Stadt zu erstellenden Planungs- und Baukosten erstattet.

Hierbei wird der sich aus dem ebenfalls abzuschließenden Grundstückskaufvertrag vom Investor zu zahlende Kaufpreis von 381.500 € sowie die als pauschaler Ablösebetrag festgelegten 113.500 € mit den von der Stadt zu erstattenden Aufwendungen verrechnet; haushaltsrechtlich (aufgrund des Bruttoprinzips) sind auch diese Beträge in Einnahme und Ausgabe auszuweisen.

Die Bereitstellung der Mittel kann im Wege einer außerplanmäßigen Ausgabe oder im Rahmen eines eventuellen Nachtragshaushaltes erfolgen. Mit dem in der Vorlage vorgeschlagenen Beschluss erklärt die Stadtvertretung ihre Bereitschaft, eine solche Mittelbereitstellung zu beschließen.

Eine Deckung der über die o. g. 495.000 € hinausgehenden Erstattungen kann, sofern bis dahin keine anderweitige Deckung möglich ist, durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage erfolgen.

Hier ergibt sich folgender Stand:

Stand der Rücklage am 31.12.2003 (nach Jahresabschluss)	4.139.587,49 €
Davon reserviert	
Für Ersatzaufforstung	19.803,61 €
Vorgesehene Entnahme Haushalt 2004	2.139.100,00 €
Haushalt 2005	690.300,00 €
Somit frei verfügbar	<u>1.290.383,88 €</u>

Anmerkung:

Die Anlage zum städtebaulichen Vertrag stehen zurzeit noch nicht zur Verfügung, werden aber spätestens bis zur Stadtvertretung beigefügt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

Anlage(n)

Städtebaulicher Vertrag

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------