

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

			<b>Vorlage-Nr.: B 04/0193</b>	
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 03.05.2004</b>	
<b>Bearb.</b>	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 601 - mö/ti		<b>X</b>	

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Stadtvertretung**

**03.06.2004  
22.06.2004**

## **Bebauungsplan Nr. 110 - Norderstedt - 20. Änderung**

**Gebiet: Marktplatz Harksheide;**

**hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages/Finanzierung**

## **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtvertretung folgenden Beschluss:

Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Firma HBB Gewerbebau Projektgesellschaft XXXVII mbH & Co. KG ,  
Bernsteindreherweg 7 in 23556 Lübeck, zu.

Ziel dieses Vertrages ist die planungs- und bautechnische Einbindung der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen am Harksheider Markt in die Baumaßnahme eines Lebensmittelladens mit sonstigen gewerblichen Nutzungen im Obergeschoss.

Die Stadtvertretung erteilt hierfür gemäß § 82 Abs. 3 der Gemeindeordnung die Zustimmung zu den aus diesem Vertrag im Vermögenshaushalt 2005 entstehenden außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 1.200.000 €  
Die Deckung der außerplanmäßigen Ausgaben ist gewährleistet durch die sich aus dem Vertrag ergebenden Mehreinnahmen in Höhe von 495.000 € sowie Entnahme aus der allgemeinen Rücklage.

## **Sachverhalt**

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

Der von der Stadt geworbene Investor beabsichtigt dort die Errichtung eines Lebensmittelladens und, den derzeitigen Sachstand vorausgeschickt, im Ober- und Dachgeschoss mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Dies vorausgeschickt haben der Kostenträger, die Firma HBB Gewerbebau Lübeck und die Stadt, einen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Ziel dieses Vertrages ist die Durchführung der zwingend erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Hochbau zu koppeln.

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.

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

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

Die vom Kostenträger zu erbringenden Leistungen beruhen auf dem Grundstückskaufpreis, einem Baukostenzuschuss und der Leistung von Ablösebeträgen für nicht herstellbare Stellplätze als Bedingung aus einer Baugenehmigung. Diese Kosten werden mit den von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteilen von voraussichtlich 1.200.000 € verrechnet.

Ohne die Bereitstellung der Mittel kann weder der städtebauliche Vertrag geschweige denn die Planungsziele des B-Planänderungsverfahrens verwirklicht werden, da diese untrennbar miteinander verbunden sind.

Sämtliche Planungs- und Bauleistungen werden vom Investor vorfinanziert; dem Investor werden die von der Stadt zu erstellenden Planungs- und Baukosten erstattet.

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

Auch zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bereitstellung der Mittel (durch Nachtragshaushalt) noch nicht möglich, da die hierfür erforderlichen detaillierten Planungsunterlagen (gemäß § 9 Gemeindehaushaltsverordnung) noch nicht vorliegen; diese sollen auf Grund des Vertrages vom Investor erstellt werden und müssen dann dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr zur Entscheidung vorgelegt werden; darüber hinaus ist ein Nachtragshaushalt gemäß § 80 Abs. 3 Ziffer 1 nicht erforderlich, da es sich (im Verhältnis zum Haushaltsvolumen) um eine unerhebliche Investition handelt, die unabweisbar ist.

Bei dem Abschluss des Vertrages handelt es sich daher um eine Maßnahme im Sinne des § 82 Abs. 3 GO, durch die später außerplanmäßige Ausgaben entstehen können. Die Bestimmungen des § 82 Abs. 1 GO gelten daher entsprechend.

Die Ausgaben sind unabweisbar, da zum einen durch den Vertrag die Realisierung der Festlegungen des Bebauungsplans gesichert wird. Zum anderen wäre ein Aufschub der Ausgaben besonders unwirtschaftlich, da nur durch den Vertrag eine Abstimmung der Hochbaumaßnahmen und der erforderlichen Umgestaltung der Verkehrsflächen sichergestellt werden kann und durch die Übertragung an den Investor der Ausgabebedarf reduziert wird.

Die Deckung der Ausgaben ist gewährleistet.

Zum einen ergeben sich Mehreinnahmen aus dem ebenfalls abzuschließenden Grundstückskaufvertrag (vom Investor zu zahlender Kaufpreis von 381.500 €) sowie durch die als pauschaler Ablösebetrag festgelegten 113.500 €.

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

Für die allgemeine Rücklage 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	<u>690.300,00 €</u>
Somit frei verfügbar	1.290.383,99 €

Der Ausschuss für Finanzen, Werke und Wirtschaft hat sich in seiner Sitzung am 28.04.2004 mit der Angelegenheit befasst und hierzu einen Beschluss gefasst.

Die erbetene rechtsverbindliche Klärung ist erfolgt; als Ergebnis wurde der Beschlussvorschlag neu formuliert; der Vertragstext selbst ist nicht Bestandteil des Beschlussvorschlages, da die Verhandlungen mit dem Investor bezüglich einzelner Vertragsdetails noch nicht abgeschlossen sind.