



## STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.1 / Stadtentwicklung  
5.1 / Frau Rothas  
Tel.: 84-368

Vorlage Nr.	2/2020
-------------	--------

Aktenzeichen:	623.61
---------------	--------



### Tagesordnungspunkt:

Städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet "Neues Sträßel/Am Schwimmbad" und "Oberer und Unterer Sandpfad", Frauenweiler - Vergabe Erschließungsträgerschaft

### Beratungsfolge:

**Ausschuss für Technik und Umwelt**  
**Gemeinderat**

**15.01.2020**    **nichtöffentlich**  
**29.01.2020**    **öffentlich**

Vorangegangene Beratungen:

### Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt, der Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH den Zuschlag auf ihr Angebot vom 16.12.2019 für die private Erschließungsträgerschaft zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Grunderwerbsmodell für den Bereich „Neues Sträßel/Am Schwimmbad“ und „Oberer und Unterer Sandpfad“ in Frauenweiler zu erteilen. Dem Abschluss des Erschließungsvertrags mit integriertem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 wird zugestimmt.

### Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

**Ja**

In Form von:

- Presseveröffentlichung
- Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc.)
- Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen
- Info-Veranstaltung
- Bürgerbeteiligung durch:  
anschließende Bauleitplanverfahren und Eigentümerversammlungen/ -gespräche

**Nein**

Begründung: EU-weites Ausschreibungsverfahren

### INSEK-Maßnahme:

**Ja**     **Nein**

**Finanzierung:** Die städtebauliche Entwicklung erfolgt außerhalb des kommunalen Haushalts, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung des Erschließungsträgers.

## **Begründung:**

Für die städtebauliche Entwicklung der Bereiche „Neues Sträßel/Am Schwimmbad“ und „Oberer und Unterer Sandpfad“ in Frauenweiler hat der Gemeinderat am 18.07.2018 das Grunderwerbsmodell als Baulandstrategie beschlossen. Die Entscheidung erfolgte auf Grundlage der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie vom 06.07.2018 (siehe Vorlage Nr. 129/2018).

Um für die Entwicklung des Baulands einen privaten Erschließungsträger beauftragen zu können, musste ein EU-weites Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Unter juristischer Begleitung eines Fachanwalts hat das Planungsamt in enger Abstimmung u.a. mit Zentraler Vergabestelle, Kämmerei, Rechnungsprüfungsamt und dem Tiefbauamt die hierfür erforderlichen umfangreichen Ausschreibungsunterlagen sowie den abzuschließenden Erschließungsvertrag erarbeitet. Es wurde ein zweistufiges Verhandlungsverfahren unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestfristen durchgeführt. Die EU-weite Veröffentlichung erfolgte am 09.07.2019. Nach dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb hat die Verwaltung zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert. Daraufhin wurde über die Inhalte verhandelt und anschließend zur Abgabe eines finalen Angebots aufgefordert.

Das finale Angebot des Bieters LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 16.12.2019 ist fristgerecht bei der Zentralen Vergabestelle eingegangen und entspricht den von der Verwaltung erarbeiteten Zuschlagskriterien sowie den Anforderungen an die zu erbringende Leistung.

Die Verwaltung empfiehlt, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH den Zuschlag auf ihr eingereichtes finales Angebot für die private Erschließungsträgerschaft für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Grunderwerbsmodell für die o.g. Bereiche zu erteilen.

Im nächsten Schritt werden Stadt und Auftragnehmer den Erschließungsvertrag mit integriertem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB unter notarieller Beurkundung unterzeichnen. Die vertraglichen Regelungen beinhalten eine zweistufige Beauftragung (siehe B § 3 des Vertrags). In der ersten Stufe (Vorbereitung der Maßnahme) werden die Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung vertieft untersucht und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer geprüft.

Nach Abschluss der Stufe 1 und Vorliegen der Ergebnisse wird mittels Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen Gremien entschieden, ob und inwieweit die Leistungen der Stufe 2 vom Auftragnehmer erbracht werden sollen. Stufe 2 enthält die Projektrealisierung mit Erstellung der städtebaulichen Planung bzw. Erarbeitung der Bauleitplanung, Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen und Bodenordnung, Erschließung und Veräußerung der Grundstücke an Bauwillige.

Die Baulandentwicklung sowie die Erschließung der zu entwickelnden Flächen ist vom Auftragnehmer auf eigene Rechnung durchzuführen (siehe C § 27 Abs. 1 des Vertrags). Aufgrund der Verpflichtung der Stadt zum Saldenausgleich nach Abschluss der Maßnahme (= kreditähnliches Rechtsgeschäft) bedarf der Vertrag gemäß § 87 Abs. 5 Gemeindeordnung der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Folgende Unterlagen sind für die Mitglieder des Gemeinderats im Extranet bereitgestellt:

- Erschließungsvertrag mit integriertem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019
- Angebot der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 16.12.2019 (Preis)

Sachbearbeitende Fachgruppe: 5.1	Handzeichen: 	Datum: 19/12/2019
Mitzeichnung durch FB:	Handzeichen: 	Datum: 19.12.2019
Zustimmung Gleichstellungsstelle:	Handzeichen: 	Datum: 23.12.19
Zustimmung BM:	Handzeichen: 	Datum: 19.12.19
Zustimmung OB:	Handzeichen: 	Datum: 19.12.19