



Az.: 61.1.0901.002.001

Erschließungsverträge gem. § 11 BauGB

Beratungsweg	Sitzungstermin
Liegenschafts- und Steuerausschuss	11.09.2019
Bau- und Planungsausschuss	12.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2019
Rat	09.10.2019

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
<input type="checkbox"/> Teilergebnisplan	<input type="checkbox"/> Teilfinanzplan	<input type="checkbox"/> Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt, dass Erschließungsmaßnahmen auf einen privaten Dritten (Erschließungsträger) übertragen werden können. Mit den Erschließungsträgern sind Erschließungsverträge gem. §11 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Derzeit liegen der Verwaltung zwei Anfragen von Investoren vor, die die notwendigen Straßenbaumaßnahmen in Eigenregie durchführen möchten.

Nach den nicht immer positiven Erfahrungen mit der Abwicklung von Erschließungsverträgen in den Jahren 1986 – 2006 hat die Stadt Kleve bis auf wenige atypische Ausnahmen keine Verträge über den privaten Straßenbau abgeschlossen. Seitdem liegt die Planung und Ausführung der Straßenbauarbeiten ausschließlich in der Hand des Fachbereichs Tiefbau.

Momentan ist der Fachbereich Tiefbau durch anstehende Sanierungsmaßnahmen und die Erschließung von städtischen Baugebieten soweit ausgelastet, dass die o.g. Investorenmaßnahmen in das Jahr 2020/ 2021 verschoben werden müssten. Um die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht zu hemmen, ist zu überlegen, ob die bisherige Haltung hinsichtlich des Abschlusses von Erschließungsverträgen in zu definierenden Ausnahmefällen aufgegeben werden soll.

Rechtliche Darstellung

Eine Möglichkeit für die Gemeinde, die Erschließungslast weiterzugeben, besteht darin, dass sie mit einem Dritten einen sog. Erschließungsvertrag abschließt. Ein Erschließungsvertrag liegt dann vor, wenn die Gemeinde einem Unternehmen die Erschließung eines bestimmten Baugebiets überträgt, die dieses im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt. Für den Erschließungsvertrag hatte das Baugesetzbuch in § 124 eine Spezialregelung vorgesehen, die aber mit der sog. "Innenentwicklungsnovelle" von 2013 aufgehoben wurde. Der Erschließungsvertrag wird jetzt wie ein allgemeiner städtebaulicher Vertrag behandelt und muss sich dementsprechend an die Regeln des städtebaulichen Vertrags halten, die in § 11 BauGB enthalten sind.

Der Erschließungsunternehmer ist in aller Regel ein Bauträger, der alle zu erschließenden Grundstücke in seinem Eigentum hat. Befinden sich in dem Gebiet Grundstücke Dritter, können Komplikationen auftreten, da diese Dritten nicht gezwungen werden können, dem Erschließungsvertrag beizutreten. Der Erschließungsunternehmer übergibt nach Herstellung der Erschließungsanlagen die fertiggestellten Anlagen der Gemeinde, die im Regelfall hierfür keine Gegenleistung zahlt. Daraus ergibt sich allerdings auch, dass die Gemeinde keine Beiträge verlangen kann, da sie ja für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine Aufwendungen hatte.

Gegenstand des Erschließungsvertrags

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung können nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB alle nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähigen Erschließungsanlagen sein. Aber auch nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen können zum Gegenstand eines Erschließungsvertrags gemacht werden. Der vertraglichen Vereinbarung zugänglich ist die Frage, ob alle Erschließungsanlagen vom Erschließungsträger hergestellt werden sollen oder nur ein Teil von ihnen, so etwa, wenn die Gemeinde sich selbst die Erstellung der Kanalisation vorbehält. Ein bestimmtes Erschließungsgebiet ist nicht erforderlich. Daher kann Gegenstand eines Vertrags über Erschließungsanlagen auch eine Maßnahme sein, die sich nicht im Baugebiet befindet, solange der entsprechende Kausalzusammenhang zwischen Baugebiet und Erschließungsanlagen besteht. Ein Erschließungsvertrag, der global die Erschließung im gesamten Gemeindegebiet auf Private überträgt, ist allerdings nicht zulässig.

Die im Erschließungsvertrag vereinbarten Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Die Gemeinde darf auch bei Übertragung der

Erschließung auf einen Dritten keine Überdimensionierung oder sonstige wirtschaftlich nicht zu vertretenden Ausführungen der Erschließungsanlage verlangen.

Form des Vertrags

Zur Form des Erschließungsvertrags schreibt § 11 Abs. 3 BauGB vor, dass der Vertrag in Schriftform abzuschließen ist. Häufig ist aber mit dem Erschließungsvertrag auch ein Grundstücksgeschäft verbunden, etwa wenn sich der Erschließungsträger verpflichtet, nach Durchführung der Erschließung die Erschließungsanlagen an die Gemeinde zu übereignen. Enthält ein Vertrag Verpflichtungen zur Übereignung von Grundstücken, so muss er nach § 311b BGB notariell beurkundet werden.

Vorteile des Erschließungsvertrags

- Die Verwaltung wird nicht mit den technischen und administrativen Arbeiten für die Planung und Herstellung der Erschließung belastet.
- Die Stadt Kleve muss keine Erschließungsbeiträge erheben und vermeidet das Prozessrisiko.
- Schließlich muss die Gemeinde auch nicht den 10 %igen Gemeindeanteil tragen, den sie bei der Beitragserhebung nach § 129 Abs. 1 BauGB letzter Satz zu tragen hat. Sie kann vielmehr im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger vereinbaren, dass dieser zu 100 % die Kosten übernimmt.

Der Erschließungsvertrag hat aber auch für den Erschließungsträger Vorteile. Er hat die Erschließung in seiner Hand und kann so die Hoch- und Tiefbauarbeiten für das Projekt besser koordinieren. Gleichzeitig hat er Einfluss auf die Kosten der Anlage und kann diese von Anfang an in seine Projektkalkulation einfließen lassen.

Nachteile des Erschließungsvertrags

- Die Verwaltung muss im Vertrag die technischen Vorgaben festlegen und laufend, d.h. auch während der Bauphase, deren Einhaltung kontrollieren.
- Die Verwaltung muss vor der Übernahme der Straßenfläche in städtisches Eigentum – sofern keine Privatstraße gebaut wird – Rechnungen, Dokumentationen, Gutachten prüfen und ggfs. Nachbesserungen durchsetzen.
- Es besteht das Risiko, dass der Bauträger während der Bauphase bzw. vor Abnahme der Straße in die Insolvenz geht und ggfs. ein anderer Vertragspartner oder die Stadt „einspringen“ müssen. Dies kann durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft abgesichert werden.

Der Erschließungsvertrag hat auch für den Erschließungsträger Nachteile. Er muss sich eng an die Vorgaben der Stadt halten und trägt die Verantwortung für die mängelfreie Herstellung.

Wie oben bereits beschrieben, sollte ein Erschließungsvertrag nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und unter den folgenden Kriterien in Erwägung gezogen werden:

1. Neubaugebiet möglichst ohne vorhandene Altbebauung

2. Straßenflächen und Bauflächen in der Hand eines Eigentümers
3. Bereitschaft des Eigentümers zur Übertragung des Straßenlandes
4. Bereitschaft des Eigentümers zur Übernahme der durch den FB 66 formulierten allgemeinen und konkreten Ausbaustandards
5. Kapazitätsobergrenze (maximal drei laufende private Maßnahmen in der Bearbeitung/ Begleitung bei FB 66)

Fazit

Der Rat der Stadt Kleve hat mit dem Beschluss einer Vielzahl von Bebauungsplänen die Grundlage für eine stetige städtebauliche Entwicklung gelegt. Es widerspricht diesem Entwicklungsgedanken, wenn private städtebauliche Projekte aufgrund der Priorität städtischer Maßnahmen (Gewerbegebiete, Baugebiete) zurückgestellt werden müssen.

Das Angebot der Investoren, den Straßenbau in die Hand zu nehmen könnte hier - zumindest in den nächsten Jahren - eine Lösung sein. Allerdings hat die Erfahrung der Vergangenheit gezeigt, dass die enge Begleitung und Dokumentation der Maßnahme unerlässlich ist. Der FB 66 ist somit auch bei Fremdmaßnahmen in einem nicht zu unterschätzenden Maß personell gebunden.

Wichtig erscheint auch, dass die Erstellung der Straßen durch den Fachbereich 66 nach wie vor die Regel ist. Ein Anspruch eines Investors auf Abschluss eines Erschließungsvertrages besteht nicht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dass Erschließungsmaßnahmen auch auf einen privaten Dritten übertragen werden können.

Kleve, den 23.08.2019

In Vertretung



(Haas)
Erster Beigeordneter/
Stadtkämmerer