

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V/Projektgruppe Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	26.06.2018

Betreff:**Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach****hier:**

- a) Beauftragung eines Entwicklungsträgers**
 - b) Einrichtung eines Treuhandkontos**
 - c) Änderung des § 15 Abs. 4 Ziff. 7 der Hauptsatzung**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. GR (Einbringung)	26.06.2018	X			
2. BA	11.07.2018		X	X	
3. HA	16.07.2018		X	X	
4. GR	24.07.2018	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in
Lehen am 18.07.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Drucksache Seite 5

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Verwaltung in der Drucksache G-18/119 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine europaweite Ausschreibung für einen Entwicklungsträger vorzubereiten, der neben der haushalterischen Abwicklung vor allem den Bereich der Erschließung und Baufeldfreimachung des Entwicklungsbereichs wahrnimmt. Der Bereich des Grundstückswesens verbleibt in städtischer Regie.**

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zusammen mit dem Entwicklungsträger die finanzielle Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme über ein Treuhandkonto als Sonderrechnung nach § 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung vorzubereiten. Das Treuhandkonto muss spätestens zum Doppelhaushalt 2021/22 zu bewirtschaften sein.
 4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Maßnahmen des laufenden Jahres 2018 sowie der Jahre 2019 und bis zur Einrichtung des Treuhandkontos über den städtischen Haushalt finanziert bzw. vorfinanziert werden.
 5. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung gemäß Anlage zur Drucksache G-18/119.
-

Anlage:

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung

1. Ausgangslage

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt (§ 166 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Gemeinde hat nicht nur ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen (siehe Drucksache G-18/116), sondern insbesondere auch die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist. Dabei soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben.

Die damit einhergehende Bündelung von Aufgaben erfordert eine besondere Organisation. Deshalb ist in der Stadtverwaltung die Projektgruppe Dietenbach mit der Koordination aller mit der Entwicklungsmaßnahme verbundenen Aufgaben betraut worden. Die Projektgruppe ist federführend für das Projekt verantwortlich und arbeitet eng mit den einzelnen Fachämtern zusammen, die o. g. Aufgaben wahrnehmen, also insbesondere mit dem Garten- und Tiefbauamt, dem Stadtplanungsamt, der Projektgruppe interkommunale Kooperation im Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, dem Umweltschutzamt, dem Forstamt, dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, dem Vermessungsamt, der Stadtkämmerei, dem Rechnungsprüfungsamt und dem Rechtsamt. In späteren Projektphasen werden auch das Baurechtsamt, das Gebäudemanagement, das Amt für Kinder, Jugend und Familie, das Amt für Schule und Bildung, das Amt für Soziales und Senioren sowie die Freiburger Stadtbau GmbH und andere städtische Gesellschaften eine wichtige Rolle spielen.

2. Einschaltung eines Entwicklungsträgers

Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtverantwortung für die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann die Stadt aber auch geeignete Beauftragte, insbesondere sog. Entwicklungsträger, mit bestimmten Durchführungsaufgaben beauftragen (§ 167 Abs. 1 BauGB). Der Entwicklungsträger erfüllt dann die ihm übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Soweit er Grundstücke erwirbt, hat er sie dem Treuhandvermögen zuzuführen und unter denselben Voraussetzungen zu veräußern, unter denen die Gemeinde nach § 169 Abs. 5 - 8 BauGB zur Veräußerung verpflichtet wäre.

Die Stadt Freiburg hatte bereits für den Aufbau des Stadtteils Rieselfeld und für die Entwicklungsmaßnahme Vauban einen Entwicklungsträger eingeschaltet. Dies hat die Abwicklung der Erschließungsarbeiten, die Bewirtschaftung des Haushalts sowie die Vermarktung der Grundstücke maßgeblich unterstützt. Für die Entwicklungsmaßnahme Vauban waren z. B. folgende Aufgaben übertragen:

- Projektmanagement nach den Vorgaben einer von der Stadt geleiteten Projektgruppe, welche die Aufgabe hatte, die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu koordinieren, ein Zeit- und Maßnahmenprogramm zu erstellen und laufend fortzuschreiben, Termine und Fristen zu überwachen, die Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahmen und der Gesamtmaßnahme zu kontrollieren;
- Mitarbeit bei allen das Entwicklungsgebiet betreffenden städtebaulichen Planungen (einschließlich Hochbaumaßnahmen und Auftragsvergabe an Architekten und Ingenieure) und bei der Festlegung von Entwicklungsabschnitten;
- laufende Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, wobei der Entwicklungsträger verpflichtet war, die Stadt unverzüglich darauf hinzuweisen, wenn für einen Abschnitt bei Einzelmaßnahmen oder der Gesamtmaßnahme eine Abweichung auf der Einnahmen- oder Ausgabenseite von mehr als 10 %, mindestens aber 100.000,00 € auftreten konnte oder abzusehen war, dass die Einnahmen des Gesamtprojekts nicht die Ausgaben decken werden;
- treuhänderischer Erwerb der im Entwicklungsgebiet liegenden Grundstücke im Einvernehmen mit der Stadt;
- Freimachung der im Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung einschließlich der notwendigen Arbeiten zum Abbruch; Leistungen Dritter wurden vom Entwicklungsträger im Beisein eines Beauftragten der Stadt abgenommen;
- Mitwirkung im Rahmen der Projektgruppe bei der Schaffung der rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere Stellung und Abwicklung von Förderanträgen, Herstellen von Kontakten zu Bauträgern, Investoren und Nutzern, Vorbereitung der Erschließung und Vermessung der Grundstücke einschließlich Beauftragung der Vermessung;
- Ausarbeitung eines Plans zur Neuordnung des Entwicklungsgebiets (Grundstücks- und Eigentumsplan);
- Im Einvernehmen mit der Stadt: Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke oder die anstelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte an die neuen Eigentümer_innen oder Berechtigten zu veräußern waren;
- Veräußerung der neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und Rechte entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen und Vorgaben;
- Fortlaufende Beratung von Bauträgern, Investoren und sonstigen Nutzungsberechtigten über Planungsabsichten, Umsetzungsmöglichkeiten und Standortauswahl sowie Einbringung solcher Vorstellungen in das Planungsverfahren der Stadt;
- Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung der Stadt in Verhandlungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Für den wohnungsbaupolitischen Erfolg der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach sind nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen, sondern auch die bedarfsgerechte Vermarktung der Grundstücke entscheidend. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt nur etwa 40 - 50 % des Nettobaulands besitzen wird und die restlichen Grundstücke sich im Wesentlichen in der Hand der Sparkassengesellschaft befinden werden, die mit den Grundstückserlösen auch die Ausgleichsbeträge, die an die Stadt zu bezahlen sind, refinanzieren muss. Deshalb ist eine gemeinsame Vermarktungsstrategie einschließlich eines vom Gemeinderat beschlossenen Vermarktungskonzepts, das in die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einfließt, erforderlich. Dabei sollte die Steuerung der Grundstücksvermarktung aus der Stadtverwaltung heraus ausgeübt werden. Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen hat vielfältige Erfahrungen insbesondere aus der Vermarktung der Grundstücke im neuen Stadtteil Rieselfeld, aber auch durch die konzeptionellen Vergaben im Bereich Gutleutmatten. Demzufolge empfiehlt die Verwaltung, bei der Suche nach einem Entwicklungsträger den Bereich des Liegenschaftswesens **nicht** mit zu übertragen, sondern sowohl das Vermarktungskonzept als auch die spätere Vermarktung in städtischer Regie abzuwickeln. Bei Bedarf kann der künftige Entwicklungsträger hierbei unterstützend mitwirken.

Auf der o. g. Grundlage und unter Einbeziehung der Erfahrungen mit der Entwicklungsmaßnahme Haid-Süd soll die europaweite Ausschreibung eines Treuhändervertrages vorbereitet werden. Das erforderliche Leistungsbild kann im vierten Quartal 2018 durch einen externen Auftragnehmer erstellt werden, wofür Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 40.000,00 € anfallen können. Die Ausschreibung selbst einschließlich der damit verbundenen Bewertungskriterien wird dann dem Gemeinderat im ersten Quartal 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt, damit in der darauffolgenden europaweiten Ausschreibung bis Sommer 2019 ein geeigneter Entwicklungsträger gefunden werden kann, der dann das Projekt über die gesamte Laufzeit betreut.

3. Finanzielle Abwicklung über ein Treuhandkonto

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber mit der Einrichtung eines Treuhandvermögens ein haushalterisches Hilfsmittel zur Erfüllung der Entwicklungsaufgaben bereitgestellt. § 161 Abs. 3 BauGB enthält eine Legaldefinition des Treuhandvermögens. Danach gehören zum Treuhandvermögen zunächst die Mittel, welche die Kommune dem Entwicklungsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben zur Verfügung stellt. Ferner alles, das der Entwicklungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, erwirbt. Die Grundstücke, die bereits im Eigentum der Stadt sind, bleiben im Eigentum der Stadt, die noch zu erwerbenden Grundstücke werden dem Eigentum der Stadt zugeordnet. Alle Grundstücke werden der Entwicklungsmaßnahme zum Anfangswert (von 15,00 €/m²) zur Verfügung gestellt. Ferner kann die Kommune Fördermittel des Bundes oder des Landes zur Verfügung stellen (hier: Zuschüsse für die Straßenbahn, Schulbau, Kindertagesstätten und sonstige Fördermittel). Soweit die Maßnahmen über das Treuhandkonto finanziert werden, können auch derartige Zuschüsse als Einzahlung im Treuhandkonto abgebildet werden. Nicht geregelt ist, was mit Ablösebeträgen und Ausgleichsbeträgen geschieht. Die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen kann nicht auf den

Treuhänder übertragen werden, weil es sich um hoheitliches Handeln durch Verwaltungsakt handelt. Dies bedeutet, dass die Stadt die Ausgleichsbeträge festsetzt, vereinnahmt und dann dem Treuhandvermögen zur Verfügung stellt.

Der Treuhändervertrag ist Basis für die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Entwicklungsträger. Er sollte die Aufgaben des Entwicklungsträgers präzise beschreiben und für das Innenverhältnis zwischen der Kommune und dem Entwicklungsträger die jeweiligen Kompetenzen festschreiben. Dazu gehören Regelungen, in welchen Fällen der Entwicklungsträger Weisungen der Kommune einzuholen hat, wann Zustimmungen der Kommune erforderlich sind und in welchen Fällen Abstimmungspflichten bestehen.

Ein Kernpunkt des Vertrags ist damit die treuhänderische Abwicklung der Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie kann grundsätzlich wie bei den Projekten Vauban und Riesenfeld geregelt werden und umfasst dann z. B. folgende Leistungen:

- Einrichtung eines Treuhandkontos durch die Entwicklungsträgerin in eigenem Namen und für Rechnung der Stadt bei der einvernehmlich mit der Stadt bestimmten Bank. Abwicklung sämtlicher Einnahmen (z. B. Zuschüsse, Beiträge, Darlehn usw.) zur Senkung des Kreditbedarfs der Stadt über dieses Treuhandkonto sowie sämtlicher Ausgaben zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme;
- Mitwirkung bei der Beschaffung der befristeten Fremdfinanzierung für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme;
- Finanzdispositionen (z. B. Abruf, Festanlage von Geldern usw.) mit dem Ziel der optimalen Bewirtschaftung des Treuhandkontos;
- Einrichtung Treuhandbuchhaltung, die entsprechend den gemeindehaushaltsrechtlichen Vorschriften (§ 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung) zu führen ist;
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Verrechnung der Ausgaben und Einnahmen für die Treuhandmaßnahme;
- Erstellung eines z. B. vierteljährlichen Berichts an die Stadt über alle Zahlungs- und Buchungsvorgänge;
- Erstellung einer prüffähigen Schlussrechnung;
- Erstellung eines jährlichen oder zweijährlichen Haushalts- und Finanzierungsplans sowie eines Sachstandsberichts zur Vorlage an den Gemeinderat;
- Regelung der Fremdfinanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwischen der Stadt und einer von ihr ausgewählten Bank, welche die günstigsten Konditionen bietet, in Abstimmung mit der Entwicklungsträgerin. Sollte es der Entwicklungsträgerin möglich sein, günstigere Finanzierungsbedingungen anzubieten, bestände auch die Möglichkeit, in einem separaten Vertrag diese Fremdfinanzierung zu beauftragen.

Im Übrigen wird die Entwicklungsträgerin das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung unter Berücksichtigung des Zwecks der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von ihrem sonstigen Vermögen getrennt verwalten. Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu bezahlen und Verpflichtungen zu erfüllen, die zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entstehen.

Die Stadt kann jederzeit Weisungen erteilen und jederzeit Auskunft und Einsicht in die Unterlagen des Entwicklungsträgers verlangen. Die Entwicklungsträgerin kann einzelne Leistungen mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen, wobei die städtischen Zuständigkeitsregelungen und die Vorschriften des Vergaberechts zu beachten sind. Die Entwicklungsträgerin wird sich jederzeit Rechnungsprüfungen nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung sowie der weiteren kommunalrechtlichen Vorgaben unterziehen und dabei ohne besondere Vergütung mitwirken.

4. Änderung der Hauptsatzung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stehen eine Vielzahl von Entscheidungen an, die nach den gesetzlichen Bestimmungen die Gemeinde und damit grundsätzlich der Gemeinderat zu treffen hat. Dies betrifft insbesondere Hunderte von Grundstückverkehrsgenehmigungen, die in einem Verwaltungsverfahren zeitlich gebunden nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. §§ 144, 145 BauGB ausgesprochen werden müssen. Anders als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen enthält die Hauptsatzung keine diesbezügliche Aufgabenübertragung auf den Oberbürgermeister. Um die Entscheidungswege zu vereinfachen, sollen deshalb mit einer Änderung der Hauptsatzung (Anlage zur Drucksache G-18/119) dem Oberbürgermeister die gleichen Aufgaben wie anlässlich von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen übertragen werden. Die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll über ein Treuhandkonto erfolgen. Zur Klarstellung soll dem Oberbürgermeister auch die Bewirtschaftung des Treuhandkontos in dem Rahmen übertragen werden, in dem die Bewirtschaftung des städtischen Haushaltes übertragen ist. Dies ermöglicht dann eine effiziente Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen. Ein Großteil der vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen wird voraussichtlich ohnehin über Vergabeverfahren laufen, bei denen faktisch kein Entscheidungsspielraum bei der Zuschlagserteilung mehr besteht.

Im Übrigen wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung ein Gesetzesverweis in § 15 Abs. 4 Ziffer 7 der Hauptsatzung an die aktuelle Gesetzeslage angepasst. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.