

Beschluss-Vorlage 2021/0004 zur Sitzung am 19.01.2021
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Antrag zur Bürgerversammlung durch Herrn Langnickel zum Kreuzlinger Feld - Stellungnahme, Beschluss

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2020

im Investitions-HH
2020

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.10.2020 hat Herr Langnickel wegen der kurzfristigen Absage der diesjährigen Bürgerversammlung (Grund: erhöhte Covid-19 Infektionslage) einen Antrag zu den Bebauungsplanverfahren am Kreuzlinger Feld gestellt (Anlage), der wie folgt lautet:

„Die Beschlussfassung des Stadtrates zum Bebauungsplan Kreuzlinger Feld BA1 und damit die Erteilung des Baurechts wird solange zurückgestellt, bis für den Bau der Kinderbetreuungseinrichtungen im BA2 „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“ folgende Voraussetzungen in der Summe erfüllt sind:

- *Der Zuschlag für die Planungs- und Projektsteuerungsleistungen nach einem Architektenwettbewerbsverfahren ist erteilt.*
- *Das für den Bau der Schule und Kindertageseinrichtungen vorgesehene Grundstück befindet sich per Grundbucheintrag im Zugriff der Stadt Germering;*
- *Die Finanzierung des Gesamtvorhabens ist im Haushalt der Stadt Germering eingestellt und verabschiedet.“*

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Baurecht für ein Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans entsteht frühestens mit der sog. Planreife nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Voraussetzung für die Planreife ist u.a., dass Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. und § 4a Absätze 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden sind. Spätestens entsteht das Baurecht mit dem rechtskräftigen Satzungsbeschluss. Danach können bauaufsichtliche Verfahren durchgeführt und ggf. notwendige Baugenehmigungen durch die Stadt erteilt werden.

Der Kauf bzw. die dauerhafte Sicherung der Grundstücke (im Folgenden „Erwerb“) wird derzeit abgestimmt und vorbereitet. In den vor der Baurechtsschaffung zwischen den Grundstückseigentümer*innen, dem Investor und der Stadt abzuschließenden Grunderwerbsverträgen wird der Erwerb der Grundstücke für die Schule und Kinderbetreuungseinrichtung geregelt und festgeschrieben. Der Erwerb der Grundstücke und ggf. die dingliche Sicherung durch Eintragung im Grundbuch erfolgen entsprechend der Regelung in den Erwerbsverträgen. Der Erwerb der Grundstücke wird somit, wie beantragt, vor Schaffung des Baurechts (Planreife bzw. Satzungsbeschluss) für alle Bauabschnitte sichergestellt sein. Die Erwerbsverträge werden dem Stadtrat vor deren Abschluss zur Beschlussfassung vorgelegt. Erst danach erfolgen weitere planungsrechtliche Verfahrensschritte.

Abweichend vom gestellten Antrag kann die Stadt jedoch erst mit dem Erwerb der Flächen für Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen weitere Verbindlichkeiten für Planungs- und Projektsteuerungsleistungen für diese Einrichtungen eingehen.

Dabei muss sich die Stadt grundsätzlich an das öffentliche Vergaberecht halten, welches auch bei Planung und Bau einer Schule und einer Kinderbetreuungseinrichtung am Kreuzlinger Feld gilt.

Um Planungsleistungen für solche Projekte beauftragen zu können, muss gemäß VgV (Vergabeverordnung) ein Vergabeverfahren durchgeführt werden. Das muss mindestens ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb sein (z.B. Planungsleistungen bei der Erweiterung der Kerschensteiner Schule oder Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Mittelschule und Erweiterung der Theresen –Grundschule). Es kann aber zusätzlich mit einem vorgeschalteten Planungswettbewerb durchgeführt werden (z.B. Realisierungswettbewerb „ehemaliges Kasernengelände“).

Die Verwaltung würde hierfür ein VgV –Verfahren mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb vorschlagen. Beide Verfahren benötigen einen zeitlichen Vorlauf von max. 1 Jahr.

Die Bebauung des Kreuzlinger Felds erfolgt nach unserer Information in zwei Bauabschnitten. Vorausgesetzt die Bebauungspläne würden noch im Jahr 2021 rechtskräftig, gehen wir davon aus, dass der durch den ersten Bauabschnitt ausgelöste Bedarf frühestens bis Mitte des Jahres 2024 beginnt. Der durch den zweiten Bauabschnitt ausgelöste Bedarf wird ca. 1 ½ Jahre später bis Ende des Jahres 2025 entstehen. Somit würden für die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtungen ca. 4 Jahre incl. Vergabeverfahren zur Verfügung stehen, was aus Sicht der Verwaltung ausreichend wäre.

Angesichts dieser zeitlichen Prognose ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, spätestens nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Kreuzlinger Feld 2. BA „Sondergebiet Einzelhandel; Gemeinbedarf Schule und Kita“ die erforderlichen Vergabeverfahren durchzuführen und die Planungsleistungen zu beauftragen.

Diese Vorgehensweise und die damit verbundenen Kosten sind, ebenso wie die prognostizierten Baukosten, nach dem derzeit absehbaren zeitlichen Ablauf auch in der aktuellen Haushaltsplanung für den Finanzplanungszeitraum (2021-24) berücksichtigt. Die Beratungen zum Haushalt finden im Februar/ März 2021 statt. Insoweit entspricht die Vorgehensweise dem Beantragten.

Unbestritten ist, dass der durch eine Bebauung des Kreuzlinger Felds ausgelöste Bedarf an Schul- und Kinderbetreuungsplätzen als Pflichtaufgabe der Stadt (Schulaufwandsträgerschaft) durch entsprechende Angebote gedeckt werden muss. Im Übrigen wird in zusätzlich abzuschließenden städtebaulichen Verträgen sichergestellt, dass alle beteiligten Investoren an den Folgekosten für Infrastruktur nach dem Grundsatzbeschluss der Stadt beteiligt werden. Dies hat die Verwaltung selbstverständlich im Blick und berücksichtigt dies bei den weiteren Planungen ebenso wie bei deren zeitlichem Ablauf.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag vom 21.10.2020 wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis

Mühl Gabriele

genehmigt OB

Anlage_1_Kreuzlinger_Feld