



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
06.04.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Ke/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Finanzierung, Durchführung und Planung des Ausbaus des Parkplatzes an der Lößnitzer Straße im Ortsteil Aue als öffentlich-private Gemeinschaftsinvestition

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	11/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
Stadtentwicklungsausschuss	05.04.2022	nichtöffentlich	vorberatend	11/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 10 dafür: 10 dagegen: 0 Enthaltung: 0				
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	beschließend	11/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt den Ausbau des Parkplatzes an der Lößnitzer Straße im Ortsteil Aue als öffentlich-private Gemeinschaftsinvestition und dazu das Folgende:

1. die Aufnahme der Maßnahme in den städtischen Investitionsplan unter Bereitstellung von Finanzmitteln in Höhe von 455.000 €, wie im Sachverhalt ausgewiesen,
2. die Durchführung der Maßnahme (Baubeschluss), wie im Sachverhalt beschrieben und in den Plänen dargestellt (Anlage 3),
3. den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Volksbank Chemnitz eG zur Entwicklung eines überörtlich wirksamen Standorts für Bankdienstleistungen und zur Verbesserung der Bedingungen für den Ruhenden Verkehr und für Jugendliche, wie im Sachverhalt beschrieben,
4. die Vergabe der Bauleistungen an den im Vergabeverfahren jeweils ermittelten wirtschaftlichsten Bieter (Vergabebeschluss). Der Oberbürgermeister wird je zur Beauftragung ermächtigt (Ermächtigungsbeschluss). Die beteiligten Gremien sind über Auftragnehmer und Auftragssummen in Kenntnis zu setzen (Informationsvorlage).

Rechtliche Grundlagen:

Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
Sächsisches Vergabegesetz (SächsVergabeG)
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

1) Vorhaben der Volksbank Chemnitz eG

Mit Beschluss vom 30.06.2021 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema die Veräußerung einer Grundstücksfläche an der Lößnitzer Straße (Anlage 1) an die Volksbank Chemnitz eG (nachfolgend nur Volksbank, Erwerber oder Erschließungsträger genannt) zum Zwecke der Errichtung eines Geschäftshauses mit eigener Filiale und ggf. weiteren Gewerbe-Mieteinheiten beschlossen.

Der Kaufgegenstand besteht aus dem Flurstück 1681/36 und einem Teilstück des Flurstücks 1681/39, beide Gemarkung Aue und hat eine Fläche von ca. 5.000 m². Der Veräußerungsbeschluss stand unter dem Vorbehalt, dass der sachverständig zu ermittelnde Verkehrswert einen Betrag von 125.000 € nicht unterschreitet. Nunmehr liegt die Verkehrswertermittlung vor. Es wurde ein Verkehrswert von 38 €/m² ermittelt (Gutachten des Immobilien- und Ingenieurbüros Viertel vom 23.06.2021). Der vorläufige Kaufpreis beträgt damit 190.000 €. Die Volksbank hat den Kaufpreis bestätigt.

Die Veräußerung ist an die Verpflichtung zur Bebauung und an die Berücksichtigung städtebaulicher Bedingungen gebunden. Der Erwerber verpflichtet sich insoweit auch zur ersatzweisen Errichtung der Streetball-Anlage und zum Erhalt der vorhandenen Stellplätze. Die Volksbank ist außerdem bereit, die Herstellung der entsprechenden Erschließungsanlagen zu übernehmen. Der Erschließungsträger bebaut damit die im anliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) mit A, S1 und S2 bzw. gold, magenta und ziegelrot gekennzeichneten Bereiche des Grundstücks. Neben den Herstellungskosten für das Gebäude investiert der Erwerber damit mindestens rund 800.000 € am Standort.

Bereits zum Veräußerungsbeschluss erschien es wünschenswert, die positive städtebauliche Entwicklung auch auf den verbleibenden Teil der Entwicklungsfläche auszuweiten. Die Volksbank konnte in diesem Sinne zum gemeinsamen Ausbau des übrigen Grundstücksteils und der Ortsstraße im Abschnitt 2, im anliegenden Übersichtsplan mit B und S3 bzw. cyan und karminrot gekennzeichnet, gewonnen werden.

2) Ausbau der städtischen Grundstücksfläche

Angestrebt wird der Ausbau des Parkplatzes mit gebunden flexibler Oberflächenbefestigung (Asphalt). Die Planung wird nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und nach den „Empfehlungen für die Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (EAR) erfolgen. Es sollen 121 Stellplätze in Senkrechtaufstellung im Rahmen der städtischen Maßnahme und insgesamt 240 Stellplätze errichtet werden.

Die vorliegenden Planungen der Volksbank zur Stellplatzanordnung haben gezeigt, dass es möglich wäre, insgesamt 270 Stellplätze zur Verfügung zu stellen, dies aber mit Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestaltungsqualität des Parkplatzes einherginge. Weil der Platz für die allgemeine Parkraumsituation des angrenzenden Ortsteiles Zelle von untergeordneter Bedeutung ist und in der Vergangenheit eine Vollauslastung auch bei Spitzenspielen des FC Erzgebirge Aue nicht festzustellen war, soll einer ansprechenden Gestaltung mit schattenspendenden Stadtbäumen und strukturierenden Oberflächenwechseln, auf Empfehlung des Planers und zu Gunsten der Attraktivität, der Vorzug gegeben werden (vgl. Lageplan Variante B, Anlage 3).

Die Außenanlagen um die neue Volksbank-Filiale plant das Büro sLandArt, Stefan Leiste Landschaftsarchitektur aus Chemnitz. Erste Planungen des Ausbaus des städtischen Parkplatzes wurden durch das Bauamt selbst angefertigt. Es erscheint sinnvoll diese Planungen durch das von der Volksbank beauftragte Ingenieurbüro fortschreiben zu lassen. Der Bau, sowohl des Vorhabens der Volksbank, als auch des Vorhabens der Stadt, sollten ebenso in einer Hand überwacht werden. Mit der Volksbank konnte Einigung erzielt werden, dass diese den bestehenden Planungsauftrag erweitert. Die Stadt erstattet die Planungskosten dann anteilig der Volksbank.

Nach der Kostenberechnung vom 18.10.2021 ist mit Baukosten in Höhe von ca. 368.700 € brutto für den Ausbau des Parkplatzes und ca. 53.700 € für den Ausbau der Ortsstraße im Abschnitt 2 zu rechnen. Für die Planung wird, unter Berücksichtigung der v.g. anrechenbaren Baukosten, mit einem Honorar für Planung und Bauüberwachung in Höhe 32.500 € brutto gerechnet. Für sonstige Baunebenkosten, z.B. für Auslagen und Gebühren Dritter, wird zunächst ein Betrag von 1.500 € berücksichtigt. Insgesamt ist so von Herstellungskosten für den Ausbau des städtischen Parkplatzes von 454.900 €, d.h. ~455.000 € brutto auszugehen. Eine detaillierte Aufstellung liegt der Vorlage an (Anlage 4).

3) Finanzierung der städtischen Maßnahme

Weil mit der öffentlich-privaten Gemeinschaftsinvestition von Volksbank und Stadt die Entwicklung eines überörtlich wirksamen Standortes für Bankdienstleistungen und eine Verbesserung der Bedingungen für den Ruhenden Verkehr und für Jugendliche angestrebt wird, hat der Ausbau Modellcharakter.

In diesem Sinne wurde das Vorhaben unter der Maßnahmebezeichnung „Ausbaus des Parkplatzes an der Lößnitzer Straße im Ortsteil Aue“ dem Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Antrag vom 14.06.2021 für das Modellprojekt „Vitale Regionen“ im Rahmen der Förderrichtlinie (FR) ‚Regio‘ gemeldet und in der 1. Stufe des Zuwendungsverfahrens angenommen. Der Fördersatz nach FR Regio beträgt regelmäßig 60% der zuwendungsfähigen Kosten. Den Erhalt eines positiven Bescheides vorausgesetzt, könnten so Zuwendungen in Höhe von bis zu ~270.000 € in die Finanzierung der Maßnahme eingebunden werden. Von der Stadt wären dann eigene Mittel in Höhe von ~180.000 € aufzubringen.

Auch wenn die Einnahme aus dem Grundstücksverkauf haushaltsrechtlich nicht direkt zur Finanzierung berücksichtigt werden kann, so decken die erwarteten Einnahmen in Höhe von ca. 190.000 € dennoch die aufzubringenden Eigenmittel.

Die Durchführung der Gemeinschaftsmaßnahme soll in der zweiten Hälfte dieses Jahres beginnen. Die Fertigstellung ist in 2023 vorgesehen. Die Finanzmittel wären also noch im aufzustellenden Haushalt 2022, für das laufende Jahr in Höhe von 155.000 € und in Höhe von 300.000 € als Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2023, bereitzustellen.

4) Gemeinschaftsinvestition mit der Volksbank Chemnitz eG

Bei gemeinsamer Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Volksbank und des Parkplatzausbaus durch die Stadt können Synergieeffekte zum beiderseitigen Vorteil genutzt werden. So müssen regelmäßig notwendige, allgemeine Bauleistungen (z.B. Baustelleneinrichtung) nicht in jeder Maßnahme einzeln in Anspruch genommen werden. Außerdem können Skaleneffekte bei Bauaufträgen größeren Umfangs zu günstigeren Einheitspreisen führen.

Grundlage dieser Gemeinschaftsinvestition wird ein Erschließungsvertrag. Er definiert die Bauvorhaben der Vertragsteile und regelt zusammengefasst das Folgende:

- gemeinsame Planung von Erschließungsanlagen und Parkplatzausbau im Auftrag der Volksbank bei anteiliger Kostenübernahme durch die Stadt
- Ausschreibung der gemeinsamen Leistung, Durchführung des Vergabeverfahrens durch die Volksbank
- Beauftragung der Bauleistungen für die Erschließungsanlagen durch die Volksbank
- Beauftragung der Bauleistungen für den Parkplatzausbau durch die Stadt
- gemeinsame, koordinierte Baudurchführung und Bauüberwachung in einer Hand durch den Planer der Volksbank
- Übernahme der Kosten für die Bauüberwachung des Parkplatzes durch die Stadt

Bei einer gemeinsamen Baudurchführung sind unterschiedliche interne Fristerfordernisse bisweilen hinderlich. Weil angedacht ist, dass das Vergabeverfahren durch die Volksbank durchgeführt wird und nicht auszuschließen ist, dass entscheidende terminliche Meilensteine in die sommerliche Sitzungspause der Ausschüsse fällt, erscheint es sinnvoll die kommunalrechtlichen Voraussetzungen auf städtischer Seite im Vorfeld zu schaffen. Es spricht dabei nichts dagegen, bereits jetzt die entsprechende Beschlusslage herbeizuführen.

Insoweit wird vorgeschlagen, den Vergabebeschluss, d.h. die Vergabe der Bauleistung an den im Vergabeverfahren ermittelten wirtschaftlichsten Bieter zu fassen und den Oberbürgermeister zur Beauftragung zu ermächtigen. Die beteiligten Gremien werden selbstverständlich über das beauftragte Unternehmen und die Auftragssumme in Kenntnis gesetzt.

5) Grundlagen der Beschlussfassung

Die Beteiligung des Ortschaftsrates ergibt sich aus § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung. Danach ist er zu hören und hat Vorschlagsrecht.

Die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses ist nach § 8 Abs. 1, Nr. 1 und 2 der Hauptsatzung gegeben. Die Entscheidung obliegt ihm, jeweils lt. Hauptsatzung, hinsichtlich

1. der Aufnahme in den Investitionsplan ohne Wertbeschränkung (§ 8 Abs. 2, Nr. 6),
2. des Baubeschlusses bis zur Wertgrenze von 250.000 € (§ 8 Abs. 2, Nr. 3),
3. des Erschließungsvertrages bis zur Wertgrenze von 250.000 € (§ 8 Abs. 2, Nr. 7)
4. der Beauftragung von Bauleistungen bis zur Wertgrenze von 250.000 € (§ 8 Abs. 2, Nr. 4).

Soweit ihm in der jeweiligen Angelegenheit die Entscheidung nicht obliegt, berät er sie nach § 8 Abs. 3 der Hauptsatzung vor.

Nach § 6 Abs. 5 der Hauptsatzung beziehen sich jeweilige Wertgrenzen auf den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang. Die Zerlegung eines Vorgangs ist unzulässig. Soweit die wirtschaftliche Einheit aller zu beschließender Angelegenheiten zu bejahen ist, wären mit ~455.000 € brutto die einschlägigen Wertgrenzen für Entscheidungen durch den Ausschuss überschritten. Insoweit werden alle Angelegenheiten ungeachtet ihres Einzelwertes einheitlich, nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss, durch den Stadtrat entschieden.

Die Übertragung der Entscheidungsbefugnis für die Vergabe von Leistungen nach VOB vom Stadtrat auf den Bürgermeister bzw. Stadtentwicklungsausschuss ergibt sich aus § 28 bzw. § 41 SächsGemO. Die Übertragung ist nach der Aufstellung in § 28 Abs. 2 SächsGemO auch nicht ausgeschlossen. Vergleichbare Übertragungen wurden in der Vergangenheit bereits praktiziert. Die Absätze 1 und 2 des § 8 SächsVergabeG finden auf die Vergabe Anwendung.

abgestimmt mit:

Anlagen:

- 1) Auszug aus Geo-Informationssystem
- 2) Übersichtsplan Baumaßnahmen
- 3) Lageplan Variante B
- 4) Kostenaufstellung

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Aufgrund der Bedeutung der öffentlich-privaten Gemeinschaftsinvestition von Volksbank und der Stadt für die Entwicklung eines überörtlich wirkenden Standortes für Bankdienstleistungen, die Verbesserung der Bedingungen für den ruhenden Verkehr (z. B. während Fußballspielen des FCE aber auch in Vorbereitung des Tages der Sachsen 2023) sowie der Jugendlichen wird Auszahlung und Einnahme im Haushalt 2022 berücksichtigt.

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck: 12.04.2022

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)