

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-042/10
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.11.2010

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☐ Dienstberatung Rathauspitze		☒ Umwelt	09.11.2010
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	17.11.2010
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	24.11.2010
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Stadteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	10.11.2010	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ – Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ in der Fassung vom Mai 2010 (Anlage 2) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung von Mai 2010 (Anlage 3) wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Szymanski

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat mit ihrem Beschluss am 28.04.2010 den Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ eingegangenen Stellungnahmen gebilligt. Die Ergebnisse des Abwägungsverfahrens wurden den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern mitgeteilt. Seit dem Abwägungsbeschluss wurden keine weiteren abwägungsrelevanten Sachverhalte bekannt.

Dem Abwägungsergebnis entsprechend wurden der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Vorhabenplan angepasst sowie der Durchführungsvertrag überarbeitet. Mit dem Durchführungsvertrag werden alle das Vorhaben tangierenden Maßnahmen, Umsetzungstermine sowie Sicherungsleistungen und Kostenübernahmen seitens des Vorhabenträgers verbindlich geregelt.

Rechtliche Voraussetzung für die Fassung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet die vorherige Billigung des Durchführungsvertrages durch die Stadtverordnetenversammlung. Diese setzt voraus, dass die Stadt Cottbus gemäß § 12 BauGB vorab prüft, ob der Vorhabenträger, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH, in der Lage ist, das Gesamtvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Dazu muss der Vorhabenträger über die für die Realisierung des Projektes erforderlichen Grundstücke und über die entsprechende finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.10.2010 zur Vorlage IV-060/10 – Grundstückstausch ohne Wertausgleich zwischen der Stadt Cottbus und der GEPRO BAU Gesellschaft für Projektentwicklung und schlüsselfertiges Bauen mbH und der anschließenden notariellen Übertragung aller zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke in das Eigentum der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH ist die erste Bedingung erfüllt.

Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit hat der Vorhabenträger am 17.11.2010 eine Finanzierungszusage der Eurohypo AG vom 10.11.2010 beigebracht. Zudem kann die EKZ Stadtpromenade GmbH mit ihrem Gesellschafter GEPRO auf die Realisierung des 1. BA des Blechen-Carrés als Referenzobjekt verweisen.

Nach Prüfung der Zuverlässigkeitsvoraussetzungen wird aus Sicht der Stadtverwaltung eingeschätzt, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, das Gesamtvorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umzusetzen. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt mit der Billigung des Durchführungsvertrages das Prüfergebnis der Verwaltung.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der im Durchführungsvertrag geregelten Leistungen insbesondere für die Herstellung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Für die Gestaltung des Bereiches zwischen der Wohnscheibe Stadtpromenade und dem 2. Bauabschnitt des Blechen-Carré erfolgt eine separate Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der GWC.

Zum Umgang mit den im Bereich der Stadtpromenade liegenden stadttechnischen Anlagen, dem Kollektor der Stadtwerke und dem Mischwassersammler der LWG wurden zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsunternehmen separate Vereinbarungen getroffen, die dem Durchführungsvertrag als Anlagen beigelegt sind.

Die zur Sicherung des Kollektors in seinem Bestand notwendigen Leistungen werden vom Vorhabenträger insgesamt übernommen. Beim Mischwassersammler der LWG ist ein Erhalt der bestehenden Leitung nicht möglich. Die vorhandene Leitung ist kapazitätsseitig ausgelastet, eine Sanierung und bauliche Sicherung des Leitungsbestandes würde dieses Problem nicht lösen. Im Ergebnis einer von der LWG beauftragten Studie wurde die Entscheidung getroffen, den Mischwassersammler mit einem vergrößerten Querschnitt außerhalb des Baufeldes des 2. Bauabschnittes des Blechen-Carré neu zu verlegen. Für die entstehenden Kosten von ca. 800.000 € (netto) wurde zwischen der LWG und dem Vorhabenträger eine Kostenteilung vereinbart. Der Vorhabenträger übernimmt davon den Kostenanteil, der bei der baulichen Sicherung und Sanierung des alten Mischwassersammlers angefallen wäre, in Höhe von 200.000 € (netto). Den verbleibenden Betrag trägt die LWG aus eigenen Investitionsmitteln.

Fortsetzung auf Ergänzungsblatt

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die Kosten des Vorhabens trägt entspr. dem Durchführungsvertrages der Vorhabenträger, teilweise in Kostenteilung mit LWG und GWC. Der Abbruch der Pavillons wird aus Städtebaufördermitteln (Bund-Länder-Programm) mit ca. 416 T€ gefördert. Die Gesamtkosten für das Kunstobjekt in Höhe von 47,3 T€ (45,0 T€ Baukosten + 2,3 T€ baufachliche Prüfung) sind über die Städtebauförderung förderfähig.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Der Eigenanteil der Stadt Cottbus zur Förderung der Ordnungsmaßnahme (1/3 der Fördersumme - ca. 139 T€) sind im Rahmen der Modellstadtkulisse im Haushalt der Stadt Cottbus für das Jahr 2010 eingestellt. (I 51104008 / 7817000) Die für das Kunstobjekt notwendigen Haushaltsmittel sind im MIP, G IV, Pos. Auftrags-Nr. 51 104 008 „städtebauliche Modellvorhaben“ bereitgestellt.

3. Folgekosten:

Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung

Hinsichtlich der im Baufeld des 2. Bauabschnittes vorhandenen Kunstwerke – Kugelbrunnen und Ziergitter im Bereich der Pavillons Stadtpromenade – regelt der Durchführungsvertrag deren Sicherung durch den Vorhabenträger und die anschließende Übergabe an die Stadt Cottbus. Der sogenannte „Spinnenbrunnen“ kann nicht erhalten oder gesichert werden. Zwischen der Stadt Cottbus und dem Künstler wurde am 19.08.2010 vertraglich vereinbart, im Rahmen des neuen Stadtforums durch den Künstler ersatzweise für den „Spinnenbrunnen“ und weitere, im Rahmen des Stadtumbaues rückgebaute Werke des Künstlers eine neue Skulptur errichten zu lassen. Die geschätzten Gesamtkosten für das Kunstobjekt in Höhe von 47,3 T€ sind über die Städtebauförderung förderfähig und im Rahmen der Gesamtfinanzierung des Stadtforums berücksichtigt. Mit dem Vertrag wurden mögliche Schadensersatzansprüche des Künstlers ausgeschlossen.

Für die Realisierung des 2. BA Blechen Carré ist zuvor der Abbruch der Pavillons erforderlich. Mit Beschluss zur 2. Fortschreibung des Sanierungsplanes Modellstadt Cottbus vom 27.05.2009 wurde diese Maßnahme neu in das Maßnahme- und Finanzierungskonzept aufgenommen. Der notwendige Abbruch der Pavillons in der Stadtpromenade wird als Ordnungsmaßnahme aus Städtebaufördermitteln (Bund-Länder-Programm mit städtischem Eigenanteil) mit ca. 416 T€ gefördert. Hierzu wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Cottbus ein Ordnungsmaßnahmevertrag geschlossen (Anlage 3). Zur Sicherung der Ordnungsmaßnahme verpflichtet sich der Vorhabenträger spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Neubebauung zu beginnen oder anderenfalls die Baugrube zu verfüllen und die Oberfläche zu gestalten. Zur Sicherung dieses Teils der Ordnungsmaßnahme wird durch den Vorhabenträger eine Bürgschaft in Höhe von 250 T€ hinterlegt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle nach § 12 (1) BauGB genannten materiellen und formellen Voraussetzungen vorliegen, um das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ abzuschließen. Mit der Inkraftsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagern dessen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/56 City-Galerie Stadtpromenade Cottbus und ersetzen diese.

Zur Sicherstellung des schnellstmöglichen Beginns der Bauarbeiten wird der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ im am 11.12.2010 erscheinenden Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Abbruch der Pavillons soll nach Aussage des Vorhabenträgers unmittelbar nach Abschluss des Ordnungsmaßnahmevertrages beginnen und bis zum 30.04.2011 abgeschlossen werden.

Anlage

1. Durchführungsvertrag
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan (bereits in Anlage 1 -Durchführungsvertrag- enthalten, Anlagen 2 und 3 zum Durchführungsvertrag)
3. Ordnungsmaßnahmevertrag (Anlagen nur SESAM)
4. noch mit Unterschrift vorzulegende Finanzierungsbestätigung der Eurohypo AG in der Fassung vom 04.11.2010 einschließlich Datenblatt (nicht öffentlich)
5. noch vorzulegende Erklärung des Vorhabenträgers zum Nachweis des Eigenkapitals (nicht öffentlich)
6. Stellungnahme des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen vom 24.11.2010 (nicht öffentlich)