

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/018/2023



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Bettina Hohnhaus

Beschluss über verwaltungsinterne Kosten im Rahmen städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge

Anlagen:

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	26.09.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verrechnung der verwaltungsinternen Kosten im Rahmen der Erstellung städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge wird wie im Sachvortrag ausgeführt, befristet bis zum 31.12.2025 ausgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Verwaltungsinterne Kosten der Stadt Schwabach kann die Stadt nicht weitergeben (Im Haushalt 2024 bisher 35 T€ als Einnahme angemeldet).		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hatte am 26.09.2014 aufgrund der Haushaltslage Leitlinien zur Haushaltskonsolidierung beschlossen. Seitdem wurde in „Vorverträgen“ zu städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen die „Übernahme von Planungskosten“ durch Investoren oder Vorhabenträger geregelt. Aufgrund der aktuell angespannten Lage in der Baubranche sollen für zukünftig abzuschließende städtebauliche Verträge und Durchführungsverträge die dem Investor oder Vorhabenträger in Rechnung zu stellenden verwaltungsinternen Kosten bis zum 31.12.2025 ausgesetzt werden.

II. Sachvortrag

In der Stadtratssitzung vom 26.09.2014 (vorberatend durch den Hauptausschuss am 23.09.2014) wurden die Leitlinien zur Haushaltskonsolidierung beschlossen. Diese sahen für den Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung vor, die „Übernahme von Planungskosten“ durch Investoren oder Vorhabenträger zu vereinbaren, soweit dies möglich ist. Bezüglich Einnahmen wurde beschlossen, Gebühren und Beiträge nach Möglichkeit anzuheben. Dies beruht auf der gesetzlichen Reihenfolge nach Art. 62 BayGO, dass zu Finanzierungszwecken zunächst besondere Entgelte, also Beiträge, Gebühren und privatrechtliche Entgelte heranzuziehen sind und erst danach Steuern. Hintergrund waren die negativen Jahresergebnisse, die steigende Verschuldung sowie die Verringerung der Rücklagen der vorangegangenen Jahre. Zum Erhalt der dauerhaften Leistungsfähigkeit waren unter anderem die oben genannten langfristig wirksamen Maßnahmen als erste Leitlinien für die damalig anstehende Überprüfung und Verbesserung des Gesamthaushalts zu ergreifen.

Das Stadtplanungsamt hat diese umgesetzt. Seitdem wurden in „Vorverträgen“ zu städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen sowohl die Planungskosten von Dritten, als auch verwaltungsinterne Kosten – soweit es sich um keine hoheitlichen Aufgaben handelt - dem Investor oder Vorhabenträger auferlegt.

Wegen gestiegener Material- und Zinskosten gerät die Baubranche aktuell in eine Rezession. Die Zahlen der Insolvenzen steigen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, dass die Pflicht zur Übernahme der verwaltungsinternen Kosten durch den Investor oder Vorhabenträger für zukünftig abzuschließende städtebauliche Verträge und Durchführungsverträge entfällt, wenn das Vorhaben fristgerecht umgesetzt wird oder im Falle einer nicht fristgerechten Umsetzung der Investor nachweist, dass er die Gründe für Nichtumsetzung nicht zu vertreten hat.

Unberührt davon bleiben die Gutachter- bzw. Planungskosten, die Dritte leisten und meist der Investor oder Vorhabenträger in Auftrag gibt. Diese hat er weiterhin zu tragen. Es wird eine Befristung auf zwei Jahre, bis zum 31.12.2025 vorgeschlagen.

Danach sollte erneut geprüft werden, wie die Marktlage in der Baubranche prognostisch ab 2026 sein wird. Grundsätzlich sollte als Beitrag zu einer Entlastung des städtischen Haushalts eine Inrechnungstellung der verwaltungsinternen Kosten an den Investor oder Vorhabenträger angestrebt werden, soweit das die Marktlage 2026 wieder zulässt.

III. Kosten

Die Stadt Schwabach hat die verwaltungsinternen Kosten selbst zu tragen. Alle Planungen, Gutachten etc., die von Dritten ausgeführt werden, trägt der Investor oder Vorhabenträger weiterhin.

IV. Klimaschutz

Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.