

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/122/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Daniel Morawietz

Verlängerung: Beschluss über verwaltungsinterne Kosten im Rahmen städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge

Anlage 1: Sachvortrag vom A.41/018/2023

Anlage 2: Beschluss vom A.41/018/2023 über das Aussetzen der Kostenerhebung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	16.12.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verrechnung der verwaltungsinternen Kosten im Rahmen der Herstellung städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge wird erneut und befristet bis zum 31.12.2026 ausgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Verwaltungsinterne Kosten der Stadt Schwabach zur Herstellung städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge kann die Stadt nicht weitergeben.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
x	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 26.09.2023 beschlossen, verwaltungsinterne Kosten im Rahmen der Erstellung städtebaulicher Verträge und Durchführungsverträge befristet bis zum 31.12.2025 auszusetzen. Grund hierfür war die angespannte Lage in der Baubranche. Da die Situation für die Baubranche nach wie vor angespannt ist, sollen die verwaltungsinternen Kosten für die Erstellung dieser Verträge auch weiterhin, befristet bis zum 31.12.2026, 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.

Das Stadtplanungsamt hatte dies 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.

In der Hauptausschusssitzung am 26.09.2023 wurde beschlossen, die Pflicht zur Übernahme der verwaltungsinternen Kosten durch den Investor oder Vorhabenträger für die Erstellung von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen befristet bis zum 31.12.2025 auszusetzen. Intention des Beschlusses war, Erleichterungen für die Investoren zu ermöglichen und die Schaffung von Wohnraum zu fördern. Ende des Jahres 2025 sollte erneut geprüft werden, ob sich die Marktlage in der Baubranche wieder entspannt hat.

Da die finanzielle Situation in der Baubranche nach wie vor angespannt ist, empfiehlt die Verwaltung auch im Jahr 2026 die verwaltungsinternen Herstellungskosten für städtebauliche Verträge und Durchführungsverträge den Investoren nicht in Rechnung zu stellen. Eine Nicht-Abrechnung ist auch weiterhin daran gekoppelt, dass 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. Eine Umsetzungsfrist für Vorhaben werden i.d.R. im städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag festgesetzt.

Unberührt davon bleiben sonstige verwaltungsinterne Kosten (z.B. Durchführung des Bauleitplanverfahrens) und die Gutachter- bzw. Planungskosten, die Dritte leisten und meist der Investor oder Vorhabenträger in Auftrag gibt. Diese Kosten hat er weiterhin zu tragen.

III. Kosten

Die Stadt Schwabach hat die verwaltungsinternen Kosten zur Herstellung von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen selbst zu tragen. Sonstige verwaltungsinterne Kosten sowie Kosten die in Zusammenhang mit Planungen, Gutachten etc. von Dritten ausgeführt werden, trägt der Investor oder Vorhabenträger weiterhin.

IV. Klimaschutz

Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.