

Amt, Datum, Telefon

660 Amt für Verkehr, 23.05.2022, 51-29 82
Herr Vahrson

Drucksachen-Nr.

4088/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	02.06.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2022	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	14.06.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Hochschulcampus Nord / Stadtbahnverlängerung Linie 4- Kostentragung der Infrastrukturmaßnahmen

Betroffene Produktgruppe

11.12.01

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Auswirkung auf Finanzplan: 5,0 Mio € in 2023 – 2025
2,7 Mio € in 2030

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Dornberg, 29.04.2021, Drucks.-Nr. 1102/2020-2025
StEA, 18.05.2021, Drucks.-Nr. 1102/2020-2025
StEA, 02.02.2021, TOP 29.4, Drucks.-Nr. 0465/2020-2025
StEA, 09.06.2020, TOP 37.7, Drucks.-Nr. 11103/2014-2020
BV Dornberg, 10.10.2019, TOP 4.1, Drucks.-Nr. 9412/2014-2020
StEA, 21.05.2019, TOP 2.4
BV Dornberg, 09.05.2019, TOP 4.1
UStA 16.06.2009, DS-Nr. 6988/2004-2009
BV Schildesche 04.06.2009, DS-Nr. 6988/2004-2009
BV Dornberg, DS-Nr. 6988/2004-2009

Beschlussvorschlag:

Die vorberatenden Gremien empfehlen dem Rat der Stadt und der Rat beschließt:

1. Um dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Standort Bielefeld (BLB) die Erschließung des Hochschulcampus Nord, 2. Bauabschnitt, zu ermöglichen, erfolgt eine Kostenbeteiligung der Stadt Bielefeld in Höhe von etwa 18,6 % sowie eine Vorfinanzierung in Höhe von etwa 55,2 % der betrachteten Anlagen an den Erschließungskosten des BLB.
2. Die zusätzlichen finanziellen Mittel in Höhe von 1,939 Mio. € sollen im städtischen Haushalt eingestellt werden.

3. Die Mittel für die zusätzliche Vorfinanzierung seitens der Stadt Bielefeld in Höhe von 5,742 Mio. € sollen im Haushalt eingestellt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Regelungen im Rahmen eines Vertrages mit dem BLB rechtsverbindlich festzuhalten. Sämtliche bisher im städtebaulichen Vertrag geregelten Aspekte sind dabei zu berücksichtigen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ausbau der Stadtbahnverlängerung der Linie 4 bis zur Haltestelle Schloßhofstraße und den Ausbau der Dürerstraße und der Schloßhofstraße in Teilabschnitten sowie die Errichtung der notwendigen Entwässerungsbauwerke weiterhin vorzubereiten.

Begründung:

Ausgangslage

Zwischen dem BLB NRW und der Stadt Bielefeld wurde im Jahr 2009 ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB geschlossen, wonach sich der BLB als Investor verpflichtete, auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. II / G20 „Hochschulcampus Nord“ das Baugebiet und die innere sowie Teile der äußeren Erschließung zu realisieren und zu finanzieren. Nach der letzten Kostenschätzung aus Oktober 2021 betragen die vom BLB zu tragenden Erschließungskosten für Straßen, Plätze, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen (kurz Infrastrukturmaßnahmen genannt) 10,4 Mio. €.

Hinzu kommen die Kosten für die öffentlichen Entwässerungsanlagen in Höhe von geschätzt 3,13 Mio. €, von denen der BLB voraussichtlich die erschließungsbeitragsfähigen Kosten in Höhe von 1,0 Mio. € finanzieren wird. Die Realisierung definierter Bauflächen ist gemäß B-Plan von der städtischen äußeren Erschließung, der Verlängerung der Linie 4 und dem Umbau der Dürerstraße abhängig.

Situation ab 2020

Im Jahr 2020 wurde seitens des BLB erklärt, dass der städtebauliche Vertrag hinsichtlich der Verpflichtung zur Grundeigentumsübertragung aufgrund fehlender notarieller Beurkundungen u.U. unwirksam sei. Der BLB vertrat ferner die Auffassung, seinen vertraglichen Verpflichtungen hinsichtlich einer vollständigen Kostenübernahme nicht mehr nachkommen zu können, da wesentliche rechtliche Voraussetzungen dazu fehlten.

In mehreren darauffolgenden Gesprächsrunden wurde es zunehmend offensichtlicher, dass der BLB sich vollständig seinen vertraglichen Pflichten entzieht. Anderweitige, tragbare Lösungen zur Realisierung des 2. Bauabschnittes Hochschulcampus Nord konnten nicht gefunden werden.

Im Oktober 2021 kam vom BLB der Vorschlag einer neuen Aufgaben- und Kostenbeteiligung. Dieser sah vor, dass die Stadt Bielefeld Maßnahmen auf eigene Kosten im Wert von ca. 10% und der BLB Maßnahmen im Wert von 90% der Infrastrukturmaßnahmen übernimmt. Dieser Vorschlag wurde seitens des BLB Ende 2021 mit der Übernahme weiterer Kosten durch die Stadt abgeändert.

Übertragen auf die insgesamt neun betrachteten Maßnahmen des B-Plans Hochschulcampus Nord würde sich demnach folgende Kostenteilung ergeben:

Objekt	Kosten-schätzung	Kosten-anteil	Übernahme Stadt Bielefeld	Übernahme BLB (incl. Refinanzierung)
Planstraße A	850.000 €	8 %	850.000 €	
Planstraße B	743.000 €	7 %	743.000 €	
Platz Lange Lage	3.072.000 €	30 %		3.072.000 €
Platzbereich CITEC	1.282.000 €	12 %		1.282.000 €
Straße TG Süd	361.000 €	3 %		361.000 €
Straße TG Nord	235.000 €	2 %		235.000 €
Rad- und Gehwege	346.000 €	3 %	346.000 €	
Flächen	2.670.000 €	26 %		2.670.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	850.000 €	8 %		850.000 €
SUMME	10.409.000 €	100 %	1.939.000 € (18,6 %)	8.470.000 € (81,4 %)

Von den ca. 10,409 Mio. € Erschließungskosten, die gemäß städtebaulichen Vertrag dem BLB zugewiesen waren, sollen nunmehr die Kosten für die Planstraßen A und B sowie für die Rad- und Gehwege in der nördlichen Ausgleichsfläche in Höhe von 1,939 Mio. € von der Stadt übernommen werden, um dem BLB die Erschließung zu ermöglichen.

Der BLB möchte die Kosten für den Platzbereich CITEC, die Tiefgaragenzufahrten und die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 2,728 Mio. € unmittelbar zur Realisierung finanzieren.

Für die Kosten für den Platzbereich Lange Lage und den Grunderwerb in Höhe von ca. 5,74 Mio. €, dies entspricht einem Anteil von 55,2 % der Kosten der aufgezeigten Infrastrukturmaßnahmen, soll die Stadt im Rahmen einer späteren Refinanzierung in Vorleistung gehen.

	Kostentragung Stadt / BLB	
	Zwischenzeitlich	Endgültig
Eigenleistung Stadt Bielefeld:	1,939 Mio. €	1,939 Mio. €
Vorleistung Stadt, Refinanzierung:	5,742 Mio. €	
Eigenleistung BLB:	2,728 Mio. €	8,470 Mio. €
Summe	10,409 Mio. €	10,409 Mio. €

Nach Refinanzierung der von der Stadt zunächst getragenen Kosten für den Platz Lange Lage und für den Grunderwerb verbleiben ca. 81,4 % der Kosten beim BLB als Investor.

Die Refinanzierung ist nach interner juristischer Prüfung nicht auf Grundlage der geltenden Refinanzierungsmöglichkeiten zum BauGB und auch nicht gemäß den Bedingungen des KAG zu begründen.

Vertragliche Regelungen

Der BLB kann die Kostentragung des städtebaulichen Vertrages nicht erfüllen.

Die grundsätzliche Regelung der Kostenübernahme soll in einer neuen Vertragsregelung widerspruchsfrei vereinbart werden. Das Herstellen und die Vorfinanzierung von Anlagen, die sich nicht auf Grundstücken der Stadt befinden, stellen dabei neue Randbedingungen dar.

Da der BLB die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag für unwirksam hält, wird er die öffentlichen, aber derzeit noch im Eigentum des Landes NRW befindlichen Flächen, nicht kostenfrei an die Stadt Bielefeld übertragen. Hier ist daher ein Kaufvertrag zwischen BLB und der Stadt Bielefeld und der BBVG abzuschließen. Bei zeitnaher Vertragsvereinbarung wäre ein zwischenzeitlich angedachter Bauerlaubnisvertrag hinfällig.

Haushalterische Regelungen

Diese Kosten wurden für die Mittelanmeldung investiver Maßnahmen im Haushalt 2023 bis 2026 berücksichtigt. Die Genehmigung des Haushaltes erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2023. Somit enthält die Empfehlung Haushaltsbelastungen für Jahre, für die noch kein Budget im Haushalt genehmigt ist.

Information

Die Planungsphase der Baumaßnahme „Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 und Umbau Dürerstraße“ verlängert sich.

Dies ist zum einen mit einer mehrmonatigen Planungsunterbrechung seitens des Verkehrsanlagenplaners Zetcon und andererseits mit dem stockend verlaufenden Vergabeverfahren „Planung der technischen Ausrüstung der Stadtbahn“ begründet. Das bereits wiederholt durchgeführte Vergabeverfahren wurde durch das Einlegen einer Rüge eines Bieters verlängert und soll nunmehr voraussichtlich bis Mitte Juni abgeschlossen werden.

Das beauftragte Planungsbüro Zetcon stellte am 25.04.2022 einen aktualisierten Terminplan für die Baumaßnahme Verlängerung der Linie 4 und Umbau Dürerstraße vor.

Der Terminplan gibt die Veröffentlichung der Haupt- Bau- Ausschreibung für Ende April.2023, den Baubeginn der Hauptbaumaßnahme für Ende September 2023 an.

Zur Veröffentlichung der Ausschreibung sollten die Kostentragung mitsamt Regelung zur Refinanzierung sowie die Grundstücksfragen geregelt sein.

Beigeordneter

Adamski