

Vorlage

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | DR/IV/051/2010/VI-63 |
| Einreicher: | Bauordnungsamt |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 31.01.2011 | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 15.02.2011 | |

Titel:

Vorgehensweise der Stadtverwaltung zur Siedlung Hirtenhau in Kochstedt

Information:

Grundlage

1994 wurde ein Erschließungsvertrag über das Wohngebiet „Hirtenhau“ in Kochstedt zwischen der Stadt Dessau und einem Erschließungsträger geschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des Erschließungsträgers im Jahr 2005 wurden vertraglich vereinbarte Leistungen nicht zu Ende geführt, es konnte auch keine Abnahme der erbrachten Leistungen erfolgen. Einige von den unfertigen Leistungen verursachen bis heute wiederkehrende Anfragen durch Anwohner, die mit dem Träger der Maßnahme privatrechtliche Verträge geschlossen haben und sich aufgrund des durch Insolvenz fehlenden Ansprechpartners an die Stadtverwaltung wenden. Im Folgenden werden die offenen Themen angesprochen und es wird die weitere Verfahrensweise zur Information vorgestellt.

1. Öffentlich gewidmete und nicht gewidmete Straßen

Sachstand:

Die Verkehrsanlagen (die für den öffentlichen Verkehr gewidmeten und noch zu widmenden Flächen) des erschlossenen Teilgebietes befinden sich nicht im Eigentum der Stadt sondern nach letzten Erkenntnissen im Besitz verschiedener Eigentümer wie z.B. auch noch dem damaligen Erschließungsträger. Der Eigentumsübergang an die Stadt ist Bestandteil des Erschließungsvertrages, wonach die Straßen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei übereignet werden sollten. Durch die Insolvenz des Erschließungsträgers wurde die Übereignung nicht

vollzogen. Zudem sind diese Grundstücke grundbuchlich belastet. Beim gerichtlich eingesetzten Insolvenzverwalter wurde mehrfach angefragt, ob er Willens und in der Lage ist, die lastenfreie Übereignung der Grundstücke zu vollziehen. Eine entgegenkommende Antwort steht wiederholt aus und wird auch nicht erwartet. Als Grund ist zu vermuten, dass es erheblichen Aufwand verursachen würde, die betreffenden Grundstücke grundbuchlich lastenfrei zu bekommen, was unserer Auffassung nach nur durch Zahlung oder Lastenübertrag auf andere Flächen erfolgen könnte. Ferner würden die Aktivitäten keinen Gewinn für die Eigentümer erwirtschaften.

Ziel:

Um mittel- und langfristig als Eigentümer frei agieren zu können, sollten die Verkehrsflächen, wie vertraglich auch vorgesehen, kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Stadt gelangen. Maßgeblich hierbei ist jedoch die Unterstützung der Eigentümer und des Insolvenzverwalters.

Verfahrensweise:

Die betreffenden Flächen werden ausschließlich kosten- und lastenfrei und ohne weitere Zahlung durch die Stadt in das Eigentum übernommen. Ohne Unterstützung der Eigentümer und des Insolvenzverwalters werden die Aktivitäten der Verwaltung zum Thema eingestellt. Anfragende werden nur noch entsprechend diesem Sachstand informiert.

Die noch nicht erfolgte Widmung für den Erich-Kästner-Weg und den Theodor-Storm-Weg wird in Kürze angestrebt.

2. Vorgesehene Freiflächen für Spielgeräte im bebauten Gebiet

Sachstand:

Im erschlossenen Gebiet sind Flurstücke ausgewiesen, auf denen Spielplätze vom Erschließungsträger zu erstellen waren. Infolge der Insolvenz des Erschließungsträgers wurde auch diese vertraglich geschuldete Leistung nicht erbracht. Die betreffenden ebenfalls grundbuchlich belasteten Flächen befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand im Eigentum eines Dritten, hier nicht dem insolventen Erschließungsträger.

Ziel:

Auch im Fall der Spielplätze versucht die Stadt zunächst lastenfrei in den Besitz der betreffenden Flächen zu gelangen, um ggf. in einem 2. Schritt einen Spielplatz dort errichten zu können. Maßgeblich ist wiederum die Unterstützung des Eigentümers.

Verfahrensweise:

Die betreffenden Grundstücke werden ausschließlich kosten- und lastenfrei und ohne weitere Zahlung durch die Stadt in den Besitz übernommen. Ohne Unterstützung eines Eigentümers werden die Aktivitäten der Verwaltung zum Thema eingestellt. Anfragende werden nur noch entsprechend diesem Sachstand informiert.

3. Regenwasserentwässerung des bebauten Gebietes

Sachstand:

Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Regenwassers (RW) durch die obere Wasserbehörde (damals RP Dessau) wurde zum damaligen Zeitpunkt erteilt. Als Auflage sollte das Regenwasser über 6 Regenrückhaltebecken mit max. 15,0 l/s zur Taube geführt werden. Auch die Betreuung dieser Becken war Gegenstand der Forderungen. Ein Nachweis zur Erfüllung dieser Auflagen erfolgte durch Insolvenz des Erschließungsträgers nicht.

Infolge dessen initiierte die Stadt im Jahr 2006 ein Gutachten, welches die Prüfung der maximalen Ableitmenge zum Auftrag hatte. Das Ergebnis hat gezeigt, dass die erfolgten RW – Ableitmaßnahmen fachlich anzuzweifeln und teilweise mangelhaft sind und auch nicht der mutmaßlichen Planung entsprechen. Infolge dessen hat die Stadt im Jahr 2007 im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten und mit Mitteln aus der Bürgerschaft des Maßnahmeträgers die notwendigen Leistungen selbst erbracht.

Grundsätzlich ist dennoch davon auszugehen, dass auf Grund der ungünstigen geologischen Verhältnisse (schlecht durchlässiger Geschiebemergel im gesamten Gebiet und zeitlich erhöhte Grundwasserstände bei Extrembedingungen) lokal Vernässungen auftreten können. Generell hohe Grundwasserstände sind jedoch im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. Eine darüber hinausgehende übermäßige Vernässung durch Regeneinwirkung konnte auch nach dem letzten größeren Regenfall am 10.11.2010 nicht beobachtet werden.

Zur mittelfristigen Sicherung der RW – Abführung wäre die Standfestigkeit des Grabenprofils im Bereich der RW – Einleitstellen zu erhöhen.

Ziel:

Zielstellung der Verwaltung ist die fortwährende Sicherstellung der RW – Ableitung im Gebiet. Da der insolvente Erschließungsträger als auch dessen Insolvenzverwalter nicht Willens ist und sich nicht in der Lage sieht, die notwendigen Entwässerungsarbeiten durchzuführen, verbleibt nur wiederholt die Möglichkeit des Eingreifens durch die Stadt. Die geschätzten Kosten zur (ggf. nicht abschließenden) Sicherung der Regenentwässerung belaufen sich zunächst auf ca. 35,0 TEUR Brutto für die Grabenprofilsicherung.

Verfahrensweise:

Unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Aspekte und der derzeitigen HH – Lage wird bis 2013 die Realisierung der vordringlichen Arbeiten am Gewässer angestrebt und über HH – Mittel der Stadt finanziert. Hierbei werden Kosten in Höhe von grob überschlägig 35 TEUR veranschlagt. Diese Maßnahmen werden in der Bearbeitungspriorität hoch angesiedelt.

4. Der Teil des unbebauten Siedlungsgebietes

Sachstand:

Das unbebaute und wiederum grundbuchlich belastete Gebiet gehört nach aktuellem Kenntnisstand drei Haupteigentümern, darunter dem insolventen Erschließungsträger. Um die unserer Kenntnis nach durchgängig belasteten Bauflächen wirtschaftlich veräußern zu können, wäre zunächst die ursprünglich geplante Erschließung durchzuführen, was mit erheblichen Vorleistungen verbunden ist. Dazu gehört u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer gesicherten Erschließung kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht losgelöst von den bereits bebauten Teilgebieten der Hirtenhausiedlung erfolgen.

Keiner der Eigentümer ist auf Anfrage der Verwaltung bereit, die damit verbundenen Investitionen zu tätigen, zumal es aktuell offenbar wenig Anfragebedarf an Eigenheimgrundstücken im betreffenden Gebiet gibt.

Ziel:

Die Stadt hat derzeit kein eigenes Interesse an der Entwicklung des Gebietes.

Verfahrensweise:

Auf sachlich begründete Anfragen einer der betroffenen Parteien (Eigentümer oder Gläubiger) wird die Stadtverwaltung die Koordination als Startinitiative zwischen diesen anbieten, um die offenbar nur gemeinsam mögliche Erschließung mit nachfolgender Vermarktungsmöglichkeit zu erreichen. Ohne Bekenntnis aller Eigentümer und Gläubiger bleiben alle Aktivitäten der Stadtverwaltung auf das Angebot zur Koordinationsunterstützung beschränkt.

Für den Einreicher:

Beigeordneter

zur Kenntnis genommen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage: