

Informationsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge

Hauptausschuss
Kreistag

Datum

16.03.2022
30.03.2022

nicht öffentlich
öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Stand der Neuverhandlungen des
Baulastablösevertrages für die Straßenmeisterei
Callenberg (Kreistagsbeschluss 253/18/KT)

Gesetzliche Grundlage:

SächsLKrO
Hauptsatzung des Landkreises Zwickau

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Dezernat 4 - Bau, Kreisentwicklung, Vermessung

Der Kreistag nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

Dr. C. Scheurer
Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

Seit 2008 sorgen im Landkreis Zwickau drei Straßenmeistereien und ein Meistereistützpunkt für einen sicheren Straßenbetrieb auf Bundes-, Staats- und Kreisstraßen.

Um weiterhin einen optimalen und wirtschaftlichen Betrieb des Straßennetzes gewährleisten zu können, hat der Landkreis Zwickau auf der Grundlage des Kreistagsbeschlusses Nr. 253/18/KT vom 19. Dezember 2018 am darauffolgenden Tag einen Baulastablösevertrag mit dem Freistaat Sachsen geschlossen.

Darin verpflichtet sich der Landkreis, auf den landkreiseigenen Flurstücken 392/15 und 392/17 der Gemarkung Callenberg, Nordstraße 18, eine neue Straßenmeisterei zu errichten, die in Funktion und Aufgabenumfang die Straßenmeisterei in Hermsdorf und den Stützpunkt in Glauchau ablösen und zukunftsfähig ausrichten. Dafür hat der Landkreis einen Bauablösebetrag i. H. v. 7.500.000,00 EUR erhalten.

Die Wahl des Standortes in Callenberg war das Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die der Landkreis im Jahr 2016 beauftragt hat, um die optimale Lage der Straßenmeisterei (SM) im Schwerpunkt des zu betreuenden Streckennetzes zu finden. Der Standort wurde durch das Gutachten „Optimierung von Lage und Anzahl der SM im LK Zwickau“ im Auftrag des Freistaates Sachsen bestätigt. Im Vorfeld dazu fanden mit der Gemeinde Callenberg zahlreiche Gespräche statt, um für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunächst einen Aufstellungsbeschluss durch die Gemeinde Callenberg zu veranlassen.

Während der Vorbereitungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gründete sich eine Bürgerinitiative, die u. a. Lärmbelastigungen befürchtete und eine Petition gegen den Neubau auf dem landkreiseigenen Grundstück einreichte. Gleichzeitig schlug die Bürgerinitiative aus ihrer Sicht besser geeignete Standorte vor, die nach erfolgter Prüfung durch die Verwaltung dem Hauptausschuss am 10. Juni 2020 vorgestellt wurden (InfoV/152/2020). Der Hauptausschuss lehnte die Petition der Bürgerinitiative zur Verhinderung des Baus der Straßenmeisterei in der Nordstraße mehrheitlich ab und wurde in gleicher Sitzung zu den möglichen Rechtsfolgen bei Nichterfüllung des Bauablösevertrages zum Neubau der Straßenmeisterei in Callenberg informiert (InfoV/153/2020).

Von kontroversen öffentlichen Diskussionen begleitet, lehnte der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg in seiner Sitzung am 27. Juli 2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Straßenmeisterei Callenberg“ mehrheitlich ab.

Die Erfolgsaussichten der Möglichkeiten gegen den Gemeinderatsbeschluss vorzugehen, wurden ebenso geprüft, wie mögliche Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche des Landkreises gegen die Gemeinde Callenberg. Im Ergebnis beschloss der Hauptausschuss in der Sitzung am 9. September 2020, auf die (gerichtliche) Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber der Gemeinde Callenberg aufgrund der Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) „Neubau Straßenmeisterei in Callenberg“ zu verzichten (BV/182/2020).

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen am Standort Nordstraße 18 in Callenberg fehlen, ist der Landkreis Zwickau nicht mehr in der Lage, den Baulastablösevertrag in der vorliegenden, grundstücksbezogenen Fassung zu erfüllen und hat alternative Standorte analysiert und abwägend verglichen.

Bei der Auswahl wurden die Empfehlungen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus 2016 für einen Straßenmeistereistandort im Hinblick auf die Lage (nordöstlicher Teil des Landkreises), die verfügbare Fläche (ca. 10 000 m²) und des bestehenden Baurechts (Gebietstypeneinstufung Gewerbe; Bebauungsplan vorhanden bzw. in Aufstellung) berücksichtigt. Im Eigentum des Landkreises selbst steht kein geeignetes Grundstück.

Nachdem die Kaufabsichtserklärung für ein geeignetes Flurstück im Gewerbegebiet „Am Sachsenring II“ in Hohenstein-Ernstthal vom Eigentümer abgelehnt wurde, hat der Landkreis Zwickau dem Freistaat Sachsen den Verbleib und die bauliche Ertüchtigung der Straßenmeisterei Hermsdorf vorgeschlagen. Dies lehnte das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (SMWA) ab und begründete, dass eine Weiternutzung der Straßenmeisterei am Standort Hermsdorf zu Überschneidungen der zu betreuenden Streckennetze der Meistereien im Landkreis führen würde.

Gemeinsam mit dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) hat das SMWA im Raum Callenberg drei weitere Standorte evaluiert und den Landkreis Zwickau um vertiefende baunutzungsrechtliche Untersuchung und Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verkaufsabsicht gebeten.

Im Ergebnis der Prüfung kommt aus Sicht des Landkreises Zwickau allein das Flurstück 294/5 der Gemarkung Langenchursdorf für den Neubau einer Straßenmeisterei in Betracht. Dieses steht im Eigentum des Freistaates Sachsen und erfüllt am ehesten die Empfehlungen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus 2016 für einen Straßenmeistereistandort im Hinblick auf die verfügbare Fläche (ca. 10 000 m²).

Das Grundstück weist jedoch aufgrund der topografischen Lage (Höhenunterschied von bis zum 9 m), des Grundstückszuschnitts (langgestrecktes Rechteck, damit nur Bebauung in Längsrichtung funktionell möglich) und der nicht vorhandenen Erschließung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) gem. § 2 des Baulastablösevertrages einige unvorhersehbare außerordentliche Baulasten auf, die nicht vom Landkreis zu vertreten sind und nach einer ersten Schätzung hohe Kosten verursachen werden. Zusammen mit der zeitlichen Entwicklung der Baupreise seit 2018 ergeben sich Mehrkosten von rd. 2,778 Mio. EUR. Dabei sind etwaige Kosten für einen Grundstückserwerb unberücksichtigt geblieben, da der Landkreis Zwickau von der kostenfreien Überlassung des Grundstücks ausgeht.

Die Errichtung einer Straßenmeisterei auf dem Flurstück 294/5 der Gemarkung Langenchursdorf ist für den Landkreis Zwickau zwar bautechnisch möglich, jedoch auf Basis des geschlossenen Vertrages mit dem bisher erhaltenen Baulastablösebetrag undurchführbar. Es bedarf neben der Neufassung des Baulastablösevertrages aufgrund des Baugrundstückswechsels einer Erhöhung des Baulastablösevertrages um 2,778 Mio. EUR auf 10,278 Mio. EUR. Die Verhandlungen mit dem Freistaat Sachsen dauern an.