Sitzungsvorlage

Nummer: 160/2018
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 10.12.2018 öffentlich

**Hotelentwicklung
Erschließung des Areals
Entwurfsplanung und Ausschreibungsfreigabe**

Anlage 1 - Entwurfsplanung Büro infra-teck
Anlage 2 - Erläuterungsbericht infra-teck
Anlage 3 - Hotelgrundstück
Anlage 4 - Luftbild
Anlage 5 - Visualisierung des Hotels

I. Antrag

1. Der Gemeinderat stimmt der beigefügten Erschließungsplanung "Hotel" des Ingenieurbüros infra-teck gemäß der beigefügten Anlagen 1 und 2 zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Ingenieurbüro infra-teck weiteres zu veranlassen und die Arbeiten öffentlich auszuschreiben. Sofern es bei einzelnen Bauleistungen geboten sein sollte, ist die Verwaltung in eigener Zuständigkeit berechtigt, im Rahmen des Vergaberechts zu entscheiden, ob auch beschränkte Ausschreibungen bzw. freihändige Vergaben erfolgen sollen.
3. Die Freigabe der Ausschreibung bzw. Vergaben im Vorgriff zur Rechtskraft der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2019 sowie der Wirtschaftspläne 2019 der Eigenbetriebe Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung wird genehmigt.

II. Begründung

Nach langjährigen und zähen Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter gelang im Juli 2016 der Erwerb der ehemaligen Gärtnerei Diez durch die Gemeinde. Die Freiräumung des Areals erfolgt 2017/2018. Als Auftakt zur weiteren Entwicklung dieses Gebietes wird die Ansiedlung eines "marktgängigen Hotels (3 Sterne plus)" auf dem durch amtliche Vermessung neu gebildetem Grundstück Flst. 1793 mit 4.895 m² erfolgen - siehe **Anlage 3**. Das 1. Obergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses werden an die VR Bank Hohenneuffen-Teck eG vermietet werden. Die VR-Bank Hohenneuffen-Teck eG wird ihren zentralen Verwaltungssitz mit rd. 80 Arbeitsplätzen nach Dettingen verlegen. Als **Anlage 4** sind ein Luftbild sowie als **Anlage 5** eine Visualisierung des Hotels beigefügt. Die notarielle Beurkundung Kaufvertrages mit den Investoren soll am 06.12.2018 stattfinden. Die Veräußerung des Grundstücks Flst. 1793 erfolgt **vollerschlossen**. Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes ist bereits erfolgt und wurde am 24.09.2018 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Durch die Gemeinde sind die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Die Entwurfsplanung des Ingenieurbüros infra-teck ist als **Anlage 1** und **2** beigefügt.

Neben einer Zufahrt östlich des Hotels, welche gleichzeitig auch für die Erschließung des Wohnhauses "Teckstraße 30" sowie als Zubringer zum bestehenden Feldweg fungiert, sind weitere Anlagen herzustellen. Für das Hotel sind die Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasser (im Trennsystem)¹ im öffentlichen Bereich, abgehend von der Teckstraße, herzustellen. Die genaue Lage der Hausanschlüsse wird im Einzelnen mit den Investoren abgestimmt. Für das Wohnhaus "Teckstraße 30" ist eine Ersatzerschließung für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung aufzubauen.

Die Erschließungsarbeiten sollen voraussichtlich im Februar/März 2019 beginnen und weitestgehend bis Ende Juni 2019 fertiggestellt werden.

Herr Spies vom Ingenieurbüro infra-teck wird die Planung in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

III. Kosten / Finanzierung

A. Kosten für Erschließung

Durch das Ingenieurbüro infra-teck wurde eine Kostenberechnung erstellt. Danach ergeben sich folgende voraussichtlichen Baukosten inkl. Baunebenkosten:

Wasserversorgung

- Herstellung Hausanschluss Hotel (öffentlicher Bereich)
- Herstellung Hauptwasserleitung (DN 100; öffentlicher Bereich)
- Herstellung einer neuen Hauswasseranschlussleitung zum Gebäude "Teckstraße 30"

Gesamtkosten: 51.000 € netto

Abwasserbeseitigung

- Herstellung Hausanschluss Hotel (öffentlicher Bereich)
- Herstellung eines neuen Kanalhausanschlusses zum Gebäude "Teckstraße 30"

Gesamtkosten: 116.000 € brutto

Straßenbau

- Erschließung Zufahrt Parkplatz Hotel sowie zum Gebäude "Teckstraße 30", Ausbau mit Straßenbeleuchtung in Asphalt
- Anbindung an den Feldweg (Flst. 676) wird ausgeführt

Gesamtkosten: 156.000 € brutto

B. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch den Kernhaushalt sowie die Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

¹ Zunächst erfolgt der Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Im öffentlichen Bereich werden bereits die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass zu einem späteren Zeitpunkt an ein etwaiges Trennsystem angeschlossen werden könnte.

Kernhaushalt

Durch den Kernhaushalt sind die Straßenbaukosten sowie die Kosten für die Ersatzerschließung Wasser/Abwasser zum Gebäude "Teckstraße 30" zu tragen. Konkret entfallen auf den Kernhaushalt folgende Kosten:

Straßenbau	156.000 €
Wasserversorgung/Ersatzerschließung "Teckstraße 30":	48.150 € ²
<u>Abwasserbeseitigung/Ersatzerschließung "Teckstraße 30":</u>	<u>105.000 €³</u>
= Summe:	309.150 €

Im Haushaltsplan 2018 mit Finanzplanungsjahr 2019 wurden hierfür, mangels fehlender Kostenberechnung sowie von einem konkreten Umsetzungstermin, bisher **180.000 €** berücksichtigt – Produkt 51 10 01 00 00 – Auftrag I 51100001 – 7872001. Im Rahmen des Haushalts 2019 werden (inkl. eines Sicherheitsaufschlages) **320.000 €** veranschlagt werden.

Wasserversorgung

Im Eigenbetrieb Wasserversorgung sind **6.000 €** für die Herstellung eines Hausanschlusses "Hotel" bereitzustellen. Die Ersatzerschließung für das Gebäude "Teckstraße 30" mit rd. 45.000 € (netto) wird ebenfalls durch die Wasserversorgung abgewickelt – die Kosten sind vom Kernhaushalt dem Eigenbetrieb zu erstatten. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Wirtschaftsplan 2019.

Abwasserbeseitigung

Im Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung sind **11.000 €** für die Herstellung der Hausanschlüsse "Hotel" bereitzustellen. Die Ersatzerschließung für das Gebäude "Teckstraße 30" mit rd. 105.000 € wird ebenfalls durch die Abwasserbeseitigung abgewickelt – die Kosten sind vom Kernhaushalt dem Eigenbetrieb zu erstatten. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Wirtschaftsplan 2019.

² Die Kosten für die Ersatzerschließung "Wasserversorgung" für das Gebäude "Teckstraße 30" betragen voraussichtlich rd. 45.000 € (netto). Die Umsetzung erfolgt durch die Wasserversorgung. Die erstmalige Herstellung ist dem Eigenbetrieb vom Kernhaushalt (voraussichtlich mit 7 % USt.) wieder zu erstatten.

³ Die Kosten für die Ersatzerschließung "Abwasserbeseitigung" für das Gebäude "Teckstraße 30" betragen voraussichtlich rd. 105.000 €. Die Umsetzung erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung. Die erstmalige Herstellung ist dem Eigenbetrieb vom Kernhaushalt wieder zu erstatten.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	16.09.2013	1 nö	109/2013 nö
Gemeinderat	23.09.2013	Sondersitzung nö	mündlich
Gemeinderat	06.10.2014	1 nö	107/2014 nö
GR-Klausur	11.10.2014		
Gemeinderat	21.09.2015	1 nö	122/2015 nö
Gemeinderat	21.09.2015	9 ö	131/2015 ö
Gemeinderat	14.12.2015	1 nö	173/2015 nö
Gemeinderat	22.02.2016	4 nö	mündlich
Gemeinderat	07.03.2016	1.1 nö	32/2016 nö
Gemeinderat	09.05.2016	5 nö	57/2016 nö
Gemeinderat	10.10.2016	1 nö	112/2016 nö
Gemeinderat	28.11.2016	1 nö	140/2016 nö
Gemeinderat	23.04.2018	1 nö	034/2018 nö
Gemeinderat	07.05.2018	2 ö	059/2018 ö
Gemeinderat	10.12.2018	2 ö	160/2018 ö