Immobilien
Stadtwerke Offenbach

Aktenvermerk
Kostenteilung Lärmschutzwände „An den Eichen"

Der Magistrat der Stadt Offenbach (Stadt) und die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH (OPG) beabsichtigen einen Realisierungsvertrag abzuschließen in dem die Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Baugebietes „Waldheim – Süd; nördlicher Teil" geregelt werden soll.
Das Baugebiet „Waldheim – Süd; nördlicher Teil" stellt die Weiterentwicklung und Vollendung des Baugebiets „Waldheim – Süd" dar.
Der südliche Teil wurde von der OPG im Auftrage der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH) als Rechtsnachfolgerin der RSW GmbH & Co. KG (RSW) erfolgreich entwickelt, erschlossen und vermarktet.
In den zu Grunde liegenden Vertragswerken wurde von einer abschnittsweisen Erschließung ausgegangen und vorsorglich berücksichtigt, dass die Stadt der RSW bzw. der Rechtsnachfolgerin SOH auch den nördlichen Teil (B-Plan 618 B) einlegt.

In diesem Gesamtkontext wurde die Erbringung von Lärmschutzwänden entlang der Ulmenstraße und entlang der Bahnlinie Offenbach-Hanau vereinbart, die jedoch zum überwiegenden Teil für den nördlichen Bauabschnitt (B-Plan 618 B) erforderlich ist. *Siehe Auszug §2 Erschließungsvertrag*

§ 2 Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

Die RSW hat, unter Beachtung der entsprechenden gültigen Normen und Vorschriften und unter Berücksichtigung der sich aus der beabsichtigten Erweiterung des Stadtteils für den Bereich des künftigen B-Plan 618 B (nördlicher Teil) ergebenden zusätzlichen Anforderungen gemäß städtebaulichen Rahmenplan, folgende Anlagen herzustellen bzw. von seinen beauftragten Erfüllungsgehilfen fachgerecht herstellen zu lassen:

1. Öffentliche Verkehrsflächen und -anlagen

Die RSW hat die im B-Plan Nr.: 618 A dargestellten öffentlichen Verkehrswegeanlagen und -flächen einschließlich aller ihrer Bestandteile gemäß den im B-Plan genannten Festsetzungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Offenbach am Main herzustellen. Hierzu zählen im Einzelnen:

- die öffentlichen Verkehrsflächen, (Straßen, Geh-, Fuß- und Radwege, Öffentliche Plätze, Abstellfläche der Wertstoffcontainer, öffentliche Parkplätze, Möblierung des öffentlichen Raumes wie Bänke, Papierkörbe etc.)
- aktive Lärmschutzmaßnahmen gem. Festsetzungen im B-Plan

Das mit der Stadt abgestimmte Unternehmenskonzept der SOH sieht zwischenzeitlich vor, sich auf die Aufgaben einer geschäftsleitenden Holding zu konzentrieren und sämtliche operativen Aufgaben in die spezialisierten Gesellschaften der jeweiligen Geschäftsfelder zu verlagern.
Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, für den nördlichen Teil ein neues Vertragswerk zwischen Stadt und OPG zu erstellen und den Beschluss zur Einlage der Grundstücke in die SOH aufzuheben.

In der Folge sind die Herstellkosten für die Lärmschutzwände, voraussichtlich ca. 1,7 Mio. Euro brutto, gemäß Verursacherprinzip den jeweiligen Bauabschnitten im Verhältnis zum des von den Lärmschutzwänden betroffenen Bruttobaulands (80 % 2. BA bzw. 20 % 1. BA) zuzuordnen.
Da der nördliche Teil nicht mehr über die Bücher der SOH abgewickelt wird, ist eine interne Verteilung nicht mehr möglich. Eine Übernahme der gesamten Kosten durch die SOH wird ausgeschlossen, da es sich rechtlich und steuerlich nicht darstellen lässt, ohne den Vorwurf der verdeckten Gewinnausschüttung aufkommen zu lassen.
In der Projektkalkulation für den nördlichen *Bauabschnitt (B-Plan 618 B) sind daher anteilige Herstellkosten in Höhe von ca. 1.400.000 Euro brutto berücksichtigt.*

Daniela Matha

i. V. Susanne Pfanzer