

Sitzungsvorlage Nr.: 009/2021
 Bearbeiter.: Daniel Bayer

Sitzung am 26.02.2021
 Aktenzeichen: 880.61

Öffentlich
 Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		D. Bayer	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.02.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Baugebiet „Pfarrwiesen,, in Heinstetten
 - Vorstellung der Kalkulation und Festlegung
 des Verkaufspreises für den 1. Bauabschnitt**

Beschlussvorschlag:

1. Die anfallenden Kosten für die Verwirklichung des Baugebiets „Pfarrwiesen – 1. Bauabschnitt“ inkl. dem Erschließungsbeitrag werden wie in der vorstehend dargestellten Kalkulation berücksichtigt.
2. Als Kostenbeteiligung für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden keine gesonderten Beträge erhoben. Der geringe Betrag von 1,13 Euro/m² wird in den Kaufpreis einkalkuliert.
3. Als Aufwand für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Pfarrwiesen – 1. Bauabschnitt“ ergibt sich einschließlich Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag und Erschließungsbeitrag ein Betrag

von 109,15 Euro/m² Grundstücksfläche.

4. Folgende Bauplatzverkaufspreise sollen ohne Anschlussleitungen festgesetzt werden:
- a) Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet (10.316 m²): 98,00 Euro/m² (ohne Bauplatz Nr. 1 + 12)
 - b) Mischgebiet – Bauplatz Nr. 1 + 12 (1.971 m²): 65,00 Euro/m²
 - c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (1.176 m²): 45,00 Euro/m²
5. Zu tragen haben die Bauplatzerwerber auch die Kosten für die in die Grundstücke einzulegenden Anschlussleitungen von der Wasserleitung bzw. zu den Kanälen entsprechend dem entstehenden Aufwand.
6. Die bisherigen Kaufvertragsbedingungen werden beibehalten.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat hat am 19.09.2008 den Bebauungsplan „Pfarrwiesen“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 05.09.2009 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 30.815 m². Diese gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 13.026 m ²	} 22.963 m ²
Mischgebiet	ca. 7.213 m ²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 2.724 m ²	
Straßenfläche	ca. 4.359 m ²	
Fußwegfläche	ca. 972 m ²	
Grünflächen	ca. 2.067 m ²	
<u>Sonstige Flächen:</u>	<u>ca. 454 m²</u>	
Bebauungsplangebiet	ca. 30.815 m ²	

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Das Mischgebiet hingegen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungsarten stehen hierbei gleichberechtigt nebeneinander, d.h. es darf nicht eine der beiden Nutzungsarten überwiegen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bauliche Erschließung gemäß dem Bebauungsplan soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Der 1. Bauabschnitt umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.386 m ²	} 13.463 m ²
Mischgebiet	ca. 5.901 m ²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.176 m ²	
Straßenfläche	ca. 3.063 m ²	
Fußwegfläche	ca. 462 m ²	
<u>Sonstige Flächen:</u>	<u>ca. 12 m²</u>	
Bebauungsplangebiet 1. BA	ca. 17.000 m ²	

II. Kalkulation Bauplatzverkaufspreis

1. Planungskosten

Die Kosten des Bebauungsplans einschließlich Grünordnungsplan wurden vom Stadtbauamt mit 33.536,17 Euro beziffert.

Werden diese Kosten auf die neuen Baugrundstücke (1. und 2. Bauabschnitt) von 22.963 m² verteilt, ergibt dies einen Aufwand von 1,46 Euro/m².

2. Grundstücksgestehungskosten

Die Grundstücke im Bebauungsplan „Pfarrwiesen“ wurden zum Kaufpreis von 11,00 Euro/m² erworben, soweit diese nicht schon im Eigentum der Stadt waren. Hinzu kommen noch die Kosten für Grunderwerbsteuer (3,5%).

Für die Grundstücke, die die Stadt aus ihrem Fiskalvermögen in das Baugebiet eingebracht hat, werden 11,00 Euro/m² als Wert angesetzt und betragen somit für 881 m² 9.691,00 Euro.

Der Aufwand für den Erwerb bzw. der Wert der gesamten Flächen im 1. Bauabschnitt beläuft sich auf 190.732,28 Euro. Hiervon entfallen auf die Grundstücksfläche mit 13.463 m² 155.381,14 Euro und auf die Straßenfläche mit 3.063 m² ein Betrag von 35.351,14 Euro.

Für die Bauplatzflächen beläuft sich der Aufwand auf 11,54 Euro/m².

3. Freilegung Bauland

Eine Freilegung des Baulandes war nicht erforderlich.

4. Vermessungskosten

Das Vermessungsbüro Rottmann, Zimmern o.R. hat mit Schreiben vom 10.08.2020 für die notwendigen Vermessungsarbeiten des 1. Bauabschnitts den Aufwand auf 27.646,59 Euro für die Vermessung und Fortführung des Liegenschaftskatasters kalkuliert. Hinzu kommen die Kosten der späteren Abmarkung. Lt. Schätzung des Büros betragen diese 10.191,16 Euro.

Es ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von 37.837,75 Euro. Verteilt man die Kosten auf die neu entstehenden Baugrundstücke mit ca. 13.463 m² sowie die neuen Straßen mit ca. 3.063 m² ergeben sich bei einem Aufwand von 30.824,74 Euro somit 2,29 Euro/m² für die Baugrundstücke und 7.013,01 Euro für die Straßenflächen.

5. Erschließungsbeitrag und Gemeindeanteil für die Herstellung der Straßen

Die Kalkulation des Erschließungsbeitrages ist per Satzung geregelt. Ein Ermessen über den Beitragssatz steht der Gemeinde nicht zu. Es wird auf die Sitzungsvorlage 136/2020 verwiesen. Demnach beträgt der Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze) 57,64 Euro/m² für Nutzungsflächen bzw. 74,60 Euro/m² für die Grundstücksflächen der Baugrundstücke.

Der Anteil der Stadt beträgt für die Herstellung der Straße 52.858,48 Euro. Verteilt man diesen Betrag auf die Baugrundstücksflächen der Gemeinde mit ca. 13.463 m² ergibt sich ein Betrag von 3,93 Euro/m² Grundstücksfläche.

6. Gehweg entlang L196

Die Kosten des Gehwegs entlang der L196 betragen laut Planungsbüro Hermle 27.600 Euro (ohne Breitband). Bei einer Verteilung der Kosten auf das gesamte Baugebiet ergibt sich ein Betrag von 1,20 Euro/m².

7. Sammelweg „Ellenstraße“

Die Kosten des Sammelwegs „Ellenstraße“ betragen laut Planungsbüro Hermle 70.725 Euro (ohne Breitband). Bei einer Verteilung der Kosten auf das gesamte Baugebiet ergibt sich ein Betrag von 3,08 Euro/m².

8. Spielplatz

Der Bebauungsplan sieht keinen gesonderten Spielplatz vor.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nach Berechnung des Stadtbauamtes beträgt der Aufwand für diese Maßnahmen 25.900 Euro. Dies entspricht einem Aufwand von ca. 1,13 Euro/m² Grundstücksfläche.

10. Abmangel für Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Die Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung betragen lt. Berechnungen des Ingenieurbüros ca. 651.500,00 Euro. An Anliegerbeiträgen können lediglich ca. 72.300 Euro Abwasserbeiträge und ca. 61.700 Euro Wasserversorgungsbeiträge erhoben werden. Nach Ansicht der Unterzeichneten können die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung nicht neben den satzungsgemäßen Anliegerbeiträgen kalkuliert werden, da hierfür die Erhebung von KAG-Beiträgen und Benutzungsgebühren vorgesehen sind und ansonsten eine doppelte Einnahme erfolgen würde. Die Hausanschlusskosten bleiben hiervon unberührt.

11. Kostenbeteiligung an Verkabelungsarbeiten

Für das Einlegen von Multipipe-Leerrohren für die Breitbandversorgung wird ein Aufwand von 63.250 Euro für das spätere Glasfasernetz geschätzt. Für die Nutzung des Glasfasernetzes wird bei späterer Inbetriebnahme eine Pacht fällig. Die Kosten werden daher nicht auf die bebaubaren Grundstücke verteilt.

12. Weitere Folgelasten

Weitere durch das Baugebiet verursachte Kosten (Folgelasten) bleiben in dieser Darstellung unberücksichtigt (z.B. Kindergartenbau, Schulerweiterung, weitere Kapazitäten Kläranlage, Hochbehälter, Sportanlagen, Friedhof, Bauhoftätigkeiten usw.).

Lt. Urteil BVerwG v. 14.08.1992 8 C 19.90 sind Baufolgekostenvereinbarungen grundsätzlich zulässig, jedoch hat sich die Kalkulation an den Kosten zu orientieren, die der zugrundeliegende Bebauungsplan verursacht. "Normale" Kosten einer stetigen Fortentwicklung der Gemeinde können nicht über solche Folgekostenverträge abgewälzt werden.

Gemeinden erheben teilweise einen Infrastrukturzuschlag, um damit weitere Kosten abdecken zu können, jedoch ohne diesen Betrag gesondert auszuweisen.

13. Zusammenstellung der Kostenfaktoren

1. Planungskosten	1,46 Euro/m ²
2. Grundstücksgestehungskosten	11,54 Euro/m ²
3. Freilegung Bauland	0,00 Euro/m ²
4. Vermessungskosten	2,29 Euro/m ²
5. Aufwand Gemeindeanteil für Herstellung Straßen	3,93 Euro/m ²
6. Gehweg entlang L196	1,20 Euro/m ²
7. Sammelweg „Ellenstraße“	3,08 Euro/m ²
8. Spielplatz	0,00 Euro/m ²
9. Naturschutzmaßnahmen der Gemeinde	1,13 Euro/m ²
10. Abwasser-/Wasserversorgung (Abmangel der Gde.)	0,00 Euro/m ²
11. Baukostenzuschuss für Verkabelungsarbeiten	0,00 Euro/m ²
12. Weitere Folgekosten	<u>0,00 Euro/m²</u>

Summe **24,63 Euro/m²**

Hinzu kommen außerdem:

Erschließungsbeitrag für Abrechnungseinheit /m ² Grdst.fl	74,60 Euro/m ²
Abwasserbeitrag	5,19 Euro/m ²
Wasserversorgungsbeitrag (einschl. 7 % MwSt.)	4,73 Euro/m ²

Summe **109,15 Euro/m²**

Zu tragen haben die Bauplatzerwerber daneben die Kosten für die in die Grundstücke einzulegenden Anschlussleitungen von der Wasserleitung bzw. zu den Kanälen mit einem Aufwand von ca. 5.000 Euro/Grundstück.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Der zuletzt im Wohnbaugebiet „Unter Palmen II“ fortgeschrieben angesetzte Kaufpreis beläuft sich auf 63,00 Euro/m², im Bereich Sickersberg/Kreuzbühl, Meßstetten zuletzt auf 92,00 Euro/m² jeweils zzgl. den Kosten der Anschlussleitungen.

Der zuletzt im Gewerbegebiet „Am Hartheimer Weg II“ angesetzte Kaufpreis beläuft sich auf 35,00 Euro/m². Der zuletzt im Mischgebiet „Am Hartheimer Weg II“ fortgeschriebene angesetzte Kaufpreis beträgt 53,00 Euro/m².

Grundsätzlich sollten Bauplätze einen angemessenen Überschuss erzielen, jedoch wenigstens kostendeckend veräußert werden. Bei den Verkaufspreisen ist jedoch auch immer grundsätzlich zu prüfen, ob der Verkaufspreis gegenüber dem Bürger vertretbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung mit Blick auf die vorliegenden Nutzungsarten und den bisherigen Bauplatzverkaufspreisen ist ein Bauplatzverkaufspreis im gesamten 1. Bauabschnitt in Höhe von 109,15 Euro/m² nicht vertretbar. Die Verwaltung schlägt daher eine Staffelung wie folgt vor:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet (10.316 m ²)
(ohne Bauplatz Nr. 1 + 12) | 100,00 Euro/m ² |
| b) Mischgebiet – Bauplatz Nr. 1 + 12 (1.971 m ²) | 65,00 Euro/m ² |
| c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (1.176 m ²) | 45,00 Euro/m ² |

Die festgesetzten Verkaufspreise stellen im Vergleich zur Höchstgrenze eine Subventionierung der Bauplätze in Höhe von 256.851,45 Euro dar.

IV. Vorberatung Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 08.12.2020 über die Bauplatzverkaufspreise beraten und empfiehlt diese wie folgt festzusetzen:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet (10.316 m ²)
(ohne Bauplatz Nr. 1 + 12) | 98,00 Euro/m ² |
| b) Mischgebiet – Bauplatz Nr. 1 + 12 (1.971 m ²) | 65,00 Euro/m ² |
| c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (1.176 m ²) | 45,00 Euro/m ² |

Die vom Ortschaftsrat empfohlenen Verkaufspreise bedeuten eine Subventionierung in Höhe von 277.483,45 Euro.

Aus Sicht der Verwaltung sind die empfohlenen Verkaufspreise vertretbar.

Anlage

1 Übersicht Baugebiet Pfarrwiesen