

Sitzungsvorlage Nr.: 010/2021

Sitzung am 26.02.2021

Öffentlich

Bearbeiter.: Daniel Bayer

Aktenzeichen: 880.61

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 „Wasserfuhr,, in Unterdigisheim
 - Vorstellung der Kalkulation und Festlegung
 des Verkaufspreises für den 1. Bauabschnitt**

Beschlussvorschlag:

1. Die anfallenden Kosten für die Verwirklichung des Baugebiets „Wasserfuhr – 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 0,68 Euro/m² wird in den Kaufpreis einkalkuliert.
3. Als Aufwand für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Wasserfuhr – 1. Bauabschnitt“ ergibt sich einschließlich Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag und Erschließungsbeitrag ein Betrag

von 81,80 Euro/m² Grundstücksfläche.

4. Folgender Bauplatzverkaufspreis soll ohne Anschlussleitungen festgesetzt werden: 85,00 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 17.04.2015 den Bebauungsplan „Wasserfuhr“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 23.10.2015 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 29.529 m². Diese gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 19.467 m ²
Straßenfläche	ca. 3.409 m ²
Wegfläche	ca. 351 m ²
Grünflächen	ca. 5.711 m ²
<u>Sonstige Flächen</u>	<u>ca. 591 m²</u>
Bebauungsplangebiet	ca. 29.529 m ²

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

Der 1. Bauabschnitt umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.746 m ²
Straßenfläche	ca. 2.162 m ²
Fußwegfläche	ca. 179 m ²
Grünflächen	ca. 3.583 m ²
<u>Sonstige Flächen</u>	<u>ca. 2 m²</u>
Bebauungsplangebiet 1. BA	ca. 17.672 m ²

II. Kalkulation Bauplatzverkaufspreis

1. Planungskosten

Die Kosten des Bebauungsplans einschließlich Grünordnungsplan wurden vom Stadtbauamt mit 40.356,29 Euro beziffert.

Werden diese Kosten auf die neuen Baugrundstücke (1. und 2. Bauabschnitt) von 19.467 m² verteilt, ergibt dies einen Aufwand von 2,07 Euro/m².

2. Grundstücksgestehungskosten

Die Grundstücke im Bebauungsplan „Wasserfuhr“ wurden zum Kaufpreis von 12,00 Euro/m² erworben, soweit diese nicht schon im Eigentum der Stadt waren. Hinzu kommen noch die Kosten für Grunderwerbsteuer (5,0%).

Für die Grundstücke, die die Stadt aus ihrem Fiskalvermögen in das Baugebiet eingebracht hat, werden 12,00 Euro/m² als Wert angesetzt, somit für 311 m² 3.732,00 Euro.

Der Aufwand für den Erwerb bzw. der Wert der gesamten Flächen im 1. Bauabschnitt beläuft sich auf 222.554,98 Euro. Hiervon werden auf die Grundstücksflächen mit 11.746 m² 187.958,79 Euro und auf die Straßenfläche mit 2.162 m² ein Betrag von 34.596,19 Euro verteilt.

Für die Bauplatzflächen beläuft sich der Aufwand auf 16,00 Euro/m².

3. Freilegung Bauland

Eine Freilegung des Baulandes war nicht erforderlich.

4. Vermessungskosten

Das Vermessungsbüro Rottmann aus Zimmern o.R. hat mit Schreiben vom 22.08.2020 für die notwendigen Vermessungsarbeiten den Aufwand auf 26.671,13 Euro für die Vermessung und Fortführung des Liegenschaftskatasters kalkuliert. Hinzu kommen die Kosten der späteren Abmarkung lt. Schätzung des Büros von 9.705,64 Euro. Es ergeben sich somit Gesamtkosten von 36.376,77 Euro.

Verteilt man die Kosten auf die neu entstehenden Baugrundstücke mit ca. 11.746 m² sowie die neuen Straßen mit ca. 2.162 m² ergeben sich für einen Aufwand von 30.722,00 Euro somit 2,62 Euro/m² für die Baugrundstücke und 5.654,77 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 137/2020 verwiesen. Demnach beträgt der Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze) 37,08 Euro/m² Nutzungsfläche bzw. 45,14 Euro/m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke.

Der Anteil der Stadt beträgt 27.903,80 Euro. Verteilt man diesen Betrag auf die Baugrundstücksflächen der Gemeinde mit ca. 11.746 m² ergibt sich ein Betrag von 2,38 Euro/m² Grundstücksfläche.

6. Schotterweg

Die Kosten des Weges in Verlängerung zur „Anbaustraße B“ betragen laut Planungsbüro Hermle 26.450 Euro. Bei einer Verteilung der Kosten auf das gesamte Baugebiet ergibt sich ein Betrag von 1,36 Euro/m².

7. Spielplatz

Die Kosten des Spielplatzes im Eingangsbereich des Baugebietes betragen laut Schätzung des Stadtbauamtes 31.800 Euro. Bei einer Verteilung der Kosten auf das gesamte Baugebiet ergibt sich ein Betrag von 1,63 Euro/m².

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nach Berechnung des Stadtbauamtes beträgt der Aufwand für diese Maßnahmen 13.300 Euro. Dies entspricht einem Aufwand von ca. 0,68 Euro/m² Grundstücksfläche.

9. Abmangel für Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Die Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung betragen lt. Berechnungen des Ingenieurbüros ca. 544.500 Euro. An Anliegerbeiträgen können lediglich ca. 61.000 Euro Abwasserbeiträge und ca. 52.000 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.

10. Kostenbeteiligung an Verkabelungsarbeiten

Für das Einlegen von Multipipe-Leerrohren wird ein Aufwand von 56.925 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.

11. Weitere Folgekosten

Weitere durch das Baugebiet verursachte Kosten (Folgekosten) 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.

12. Zusammenstellung der Kostenfaktoren

1. Planungskosten	2,07 Euro/m ²
2. Grundstücksgestehungskosten	16,00 Euro/m ²
3. Freilegung Bauland	0,00 Euro/m ²
4. Vermessungskosten	2,62 Euro/m ²
5. Aufwand Gemeindeanteil für Herstellung Straßen	2,38 Euro/m ²
6. Schotterweg	1,36 Euro/m ²
7. Spielplatz	1,63 Euro/m ²
8. Naturschutzmaßnahmen der Gemeinde	0,68 Euro/m ²
9. Abwasser-/Wasserversorgung (Abmangel der Gde.)	0,00 Euro/m ²
10. Baukostenzuschuss für Verkabelungsarbeiten	0,00 Euro/m ²
11. Weitere Folgekosten	<u>0,00 Euro/m²</u>

Summe **26,74 Euro/m²**

Hinzu kommen außerdem:

Erschließungsbeitrag für Abrechnungseinheit /m ² Grdst.fl	45,14 Euro/m ²
Abwasserbeitrag	5,19 Euro/m ²
Wasserversorgungsbeitrag (einschl. 7 % MwSt.)	4,73 Euro/m ²

Summe **81,80 Euro/m²**

Zu tragen haben die Bauplatzwerker 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 „Hinter der Kirche II“ fortgeschriebene angesetzte Kaufpreis beläuft sich auf 63,71 Euro/m², im Bereich Sickersberg/Kreuzbühl, Meßstetten zuletzt auf 92 Euro/m² jeweils zzgl. den Kosten der Anschlussleitungen.

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 andere Bauplatzverkaufspreise ist ein Verkaufspreis oberhalb des kalkulierten Preises vertretbar. Die Verwaltung schlägt daher einen Bauplatzverkaufspreis in Höhe von 85,00 Euro/m² vor.

Die festgesetzten Verkaufspreise stellen im Vergleich zur Kalkulation einen Überschuss

in Höhe von 37.587,20 Euro dar.

IV. Vorberatung Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 10.12.2020 den Sachverhalt vorberaten und erhebt den Vorschlag der Verwaltung zum Empfehlungsbeschluss.

Anlage

1 Übersicht Baugebiet Wasserfuhr