
Vorlage Nr. 2018/124

STADTKÄMMEREI

20 Mei
Balingen, 25.04.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	öffentlich	am 08.05.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 05.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festsetzung der Bauplatzpreise im Gewerbegebiet "Steinenbühl" in Balingen

Anlagen

Lageplan mit vorgesehener Aufteilung
Bebauungsplan – zeichnerischer Teil

Beschlussantrag:

Der Bauplatzpreis für das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ wird einschließlich des abzulösenden Erschließungsbeitrags, des abzulösenden Kostenerstattungsbetrags sowie der Kommunalbeiträge auf 65,83 €/m² festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Einnahmen des Vermögenshaushaltes

einmalig ca. 3.250.000,- € (einschließlich Beiträgen, vorbehaltlich Verkauf)

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet „Steinenbühl“ sind die Erschließungsarbeiten weitgehend abgeschlossen. Somit können dort in Kürze ca. 49.370 m² Gewerbefläche angeboten werden. Bebauungsplan bzw. städtebauliche Konzeption sehen eine für Gewerbegebiete vergleichsweise kleingliedrige Aufteilung vor, so dass auch Anfragen nach etwas kleineren Gewerbegrundstücken bedient werden können. Insgesamt sind, je nach Aufteilung, ca. 12 Gewerbegrundstücke vorgesehen, für die teilweise bereits unverbindliche Reservierungen vorliegen.

Der Bebauungsplan sieht für die verschiedenen Flächenbereiche unterschiedliche Maße einer baulichen Nutzung vor. Beim Erschließungsbeitrag ergeben sich demnach aufgrund der Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG) je nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der sich hieraus ableitenden Zahl der möglichen Vollgeschosse unterschiedliche Beitragshöhen.

Bei einer Gebäudehöhe von maximal 10,50 m beträgt der Erschließungsbeitrag anteilig 18,30 €/m² und bei 12,50 m Höhe 21,35 €/m². Auch bei den Kommunalbeiträgen führt die unterschiedliche Zahl der möglichen Vollgeschosse zu unterschiedlichen Beitragshöhen. Weitere Unterschiede ergeben sich zudem beim Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der unterschiedlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8.

Einschließlich der Anliegerbeiträge ergeben sich nach der Kalkulation für die Bauplätze zunächst 4 verschiedene Bauplatzpreise von 62,91 € bis 69,03 €/m².

Eine unterschiedliche Gewichtung der Bauplatzpreise nach der Intensität der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist, anders als bei anderen Gewerbegebieten, im Gewerbegebiet „Steinenbühl“ nicht bzw. nur bedingt sachgerecht. Der höchste Bauplatzpreis würde sich teilweise auf den Flächen ergeben, die aufgrund der vorhandenen Überlandleitung im betreffenden Teilbereich nur eingeschränkt bebaut werden können. Hinsichtlich der Attraktivität der Flächen ist eine preisliche Unterscheidung insgesamt nicht geboten. Insofern wird vorgeschlagen auf Basis der Kalkulation für das gesamte Gewerbegebiet „Steinenbühl“ einen gewichteten einheitlichen Bauplatzpreis festzulegen, der dementsprechend bei 65,83 € liegen würde.

Gemessen an den zuletzt in Gewerbegebieten festgesetzten Bauplatzpreisen liegt der kalkulierte Preis vergleichsweise hoch. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf gestiegene Tiefbaukosten, eine vergleichsweise aufwändige Regenwasserableitung mit Löschwasserbecken, hohe Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen und die vergleichsweise kleingliedrige Aufteilung. Außerdem ist der auf der Landesstraße L 415 vorgesehene Kreisverkehr mit einem Kostenanteil von 25 % in den Bodenpreis mit einkalkuliert, da einer der vier Äste vorwiegend dem Anschluss des Gewerbegebiets dient.

Von den Bauplatzerwerbern sind zusätzlich zum Bauplatzpreis auch noch die Kosten für die bereits eingelegten Hausanschlüsse zu übernehmen. Aufgrund der weitgehend bereits feststehenden Aufteilung wurden, wie bei Erschließungen in Wohngebieten, die Hausanschlüsse bereits eingelegt. Dadurch sollen nachträgliche Beeinträchtigungen des bis auf den Feinbelag bereits fertiggestellten Straßenkörpers weitgehend vermieden werden.

Jürgen Eberle