

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	<b>öffentlich</b>	am 14.07.2015	Entscheidung
Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 15.07.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 22.07.2015	Anhörung

### Tagesordnungspunkt

## **Sanierungsgebiet "Ortskern Zillhausen"**

### **Festsetzung des Bauplatzpreises für das Baugebiet "Wieswannenstraße" im Stadtteil Zillhausen**

Anlagen: 1 (Lageplan)

### Beschlussantrag:

Der Verkaufspreis für die 4 neu gebildeten Bauplätze im Bereich ‚Wieswannenstraße‘ wird auf 65,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt. Der Verkaufspreis für den Bauplatz Flst.Nr. 1325 an der Ufhofer Straße wird auf 50 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Finanzielle Auswirkungen:

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

#### Ausgaben/Einnahmen des Vermögenshaushaltes

Verkaufserlös		
Sanierungskonto	156.135,00 €	
Erschließungsbeiträge	39.250,00 €	
<hr/>		
einmalig	195.385,00 €	vorbehaltlich Verkauf

### Besonderer Hinweis:



## Sachverhalt:

### **Sanierungsmaßnahme**

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ‚Ortskern Zillhausen‘ im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) war die Entwicklung der Fläche der einstigen Möbelfabrik Herre an der Wieswannenstraße mit ihrer Gewerberuine bzw. bereits teilweise eingestürzter Bausubstanz eines der vorrangigen Sanierungsziele.

Zur Beseitigung dieses eklatanten städtebaulichen Missstandes wurde das seit längerem brachliegende Fabrikareal an der Wieswannenstraße, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, mit der definierten Zielsetzung erworben, die Substanz abzuräumen, die Grundstücke freizulegen und günstige innerörtliche Bauplätze, vorzugsweise für junge Familien mit Kindern zu schaffen.

Seit dem 02.10.2013 ist der Bebauungsplan ‚Wieswannenstraße‘ rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten sind im Wesentlichen abgeschlossen und die Stadt kann die vier neu ausgewiesenen, zwischen 565 m<sup>2</sup> und 756 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücke an der Wieswannenstraße sowie den 438 m<sup>2</sup> großen Bauplatz an der Ufhoferstraße / Heusteige zum Verkauf anbieten. Die Grundstücke sind für eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise konzipiert.

Die Grunderwerbskosten, die Abbruchkosten sowie alle zur Freimachung, Umlegung und Neuordnung des Gesamtareals angefallenen Kosten wurden im Rahmen des Landessanierungsprogramms LSP zu 60 % durch das Land und zu 40 % durch die Stadt Balingen gefördert.

Die Erschließungskosten für die Wieswannenstraße sind unabhängig von der Sanierungsförderung durch die Stadtkämmerei über Erschließungsbeiträge entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu 95 % zu refinanzieren.

### **Bauplatzpreis**

Durch den Sanierungsträger wurde eine Kalkulation erstellt, die den sanierungsrechtlichen und förderrechtlichen Anforderungen in vollem Umfang entspricht.

Danach ergibt sich für die 4 Grundstücke an der Wieswannenstraße (Flst.Nr. 1325/2, 1325/3, 1325/4 und 1325/5) ein Bauplatzpreis von insgesamt 65,00 €/m<sup>2</sup>, der sich aus einem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenpreis von 50.- €/m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Erschließungsbeitrag von 15.- €/m<sup>2</sup> zusammensetzt.

Für das an der Ufhofer Straße/Heusteige gelegene Grundstück Flst.Nr. 1325 ergibt sich ein Bauplatzpreis von insgesamt 50,00 €/m<sup>2</sup>. Zusätzliche Erschließungsbeiträge oder Abgaben fallen hier nach Mitteilung der Stadtkämmerei aufgrund der Klassifizierung als Kreisstraße bzw. der historischen Erschließungssituation nicht an.

Die jeweiligen Bauplatzpreise entsprechen laut Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugleich den Verkehrswerten unter Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften im Einzelfall bzw. der speziellen örtlichen Rahmenbedingungen.

Es handelt sich um ein sehr erfreuliches, besonders wirtschaftliches Ergebnis, was bei einer Maßnahme der Innenentwicklung durchaus nicht selbstverständlich ist. In Zillhausen können auf der Basis dieser Bauplatzpreise, die Ergebnis der Projektkalkulation und Teil der Sanierungsabrechnung sind, zukünftig zu sehr attraktiven Konditionen interessante Bauplätze für alle Käuferschichten, insbesondere aber für Familien mit Kindern, angeboten werden. Der ermittelte Verkaufspreis kann die Sanierungszielsetzung unterstützen und die Nachnutzung des innerörtlichen Bereichs sowie die Attraktivierung von Zillhausen durch das Angebot für kostengünstiges Bauen und den möglichen Zuzug junger Familien insgesamt fördern.

Der Bauplatzverkauf soll vor Ort durch ein Bauschild und im Internet auf der Homepage der Stadt Balingen beworben werden. Die Bauplätze sollen Interessenten aus allen Stadtteilen und von außerhalb des Stadtgebietes angeboten werden.

### **Einnahmen**

Bei den Erschließungsbeiträgen handelt es sich um Einnahmen des städtischen Haushalts, die sanierungsunabhängig auf der Basis der gesetzlichen Vorgaben erhoben werden.

Im Weiteren handelt es sich um sanierungsbedingte Einnahmen, die Teil der Sanierungsabrechnung LSP sind.

M. Wagner