Vorlage Nr. 2022/200 STADTKÄMMEREI

20 Mei
Balingen, 21.06.2022

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	**öffentlich**	am 12.07.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	**öffentlich**	am 21.07.2022	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 26.07.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festsetzung der Bauplatzpreise im 2. Erschließungsabschnitt des Baugebiets "Hertenwasen" in Engstlatt

Anlagen

Beschlussantrag:

1. Der Verkaufspreis für die städtischen Bauplätze im 2. Erschließungsabschnitt des Baugebiets „Hertenwasen“ in Engstlatt wird für die Baugrundstücke, die nach dem Bebauungsplan mit den Haustypen I, II oder III bebaubar sind, einschließlich der Anliegerbeiträge auf 195 EUR/m² festgesetzt.
2. Für 2 Bauplätze, die 3-geschossig insbesondere mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können, wird der Bauplatzpreis einschließlich der Anliegerbeiträge auf 270 EUR/m² festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Einzahlung des Finanzhaushaltes

einmalig 2.459.040 EUR (inkl. Anliegerbeiträgen, vorbehaltlich Verkauf)

Sachverhalt:

Im 2. Erschließungsabschnitt des Baugebiets Hertenwasen sind die Erschließungsarbeiten weitgehend abgeschlossen, so dass nach Festsetzung der Kaufpreise die Vermarktung der Bauplätze anlaufen kann.

Ausgewiesen sind insgesamt 23 Bauplätze, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Haustypen I, II oder III (freistehenden Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser) bebaut werden können. Darüber hinaus stehen im nördlichen Bereich des Baugebiets 2 Bauplätze bereit, die für eine 3-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind.

Die Erschließung des 1. Bauabschnitts ist bereits im Jahr 2005 erfolgt. Seinerzeit wurde auf Basis der damaligen Kalkulation der Preis auf 104,16 EUR/m² für Einfamilien- oder Reihenhausbauplätze festgesetzt. Für Mehrfamilienhausgrundstücke wurde ein Preis von 130 EUR/m² beschlossen.

Von der Gemeindeprüfungsanstalt wurde im Rahmen der letzten überörtlichen Prüfung darauf hingewiesen, sich bei der Festsetzung von Bauplatzpreisen möglichst an den Bodenrichtwerten zu orientieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn Aufkauf und Überplanung bereits längere Zeit zurückliegen. Auch beim Baugebiet Hertenwasen ist dies der Fall.

Die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des Bebauungsplans hängt vorwiegend mit den Planungen einer Brücke über die Bahnlinie zusammen. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 liegt bei 195 EUR/m². Eine überschlägige Berechnung ergibt, dass sich auch bei einer rein kostenbezogenen Kalkulation ein Bauplatzpreis in ähnlicher Höhe einstellen wird. Dies ist insbesondere der allgemeinen Preisentwicklung geschuldet. Eine Veräußerung unter den Gestehungskosten ist unter kommunalwirtschaftsrechtlichen Gesichtspunkten nicht erlaubt.

Es wird vorgeschlagen, den bislang einschlägigen Bodenrichtwert von 195 EUR/m² im Zuge der Erstvermarktung der Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser als Bauplatzpreis festzusetzen.

Für die beiden Mehrfamilienhausbauplätze wird vorgeschlagen, den Preis auf 270 EUR/m² festzusetzen. Aufgrund der dreigeschossigen Bebaubarkeit und dadurch bedingten höheren GFZ ist dieser Preis in Relation zu den nur zweigeschossig bebaubaren Grundstücken gerechtfertigt. Enthalten sind in diesen Preisen auch die Anliegerbeiträge. Die Höhe der Anliegerbeiträge kann derzeit noch nicht abschließend beziffert werden, da noch nicht alle Schlussrechnungen exakt vorliegen. Wie üblich, kommen die Kosten für die bereits in die Baugrundstücke eingelegten privaten Hausanschlüsse für die Erwerber hinzu.

Es wird angestrebt, einen Teil der Bauplätze soweit möglich noch im Laufe des Jahres 2022 zu veräußern. Bei den beiden Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser wird vorgeschlagen, in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat eine gesonderte Ausschreibung im Rahmen einer Konzeptvergabe durchzuführen.

Jürgen Eberle