

Vorlage Nr. 2017/073

STADTKÄMMEREI

20 Mei
Balingen, 22.02.2017

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	öffentlich	am 14.03.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 21.03.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.03.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festsetzung der Bauplatzpreise und Ablösung der Anliegerbeiträge im Baugebiet Obere Breite - 2. Erschließungsabschnitt in Weilstetten

Anlagen

Lageplan

Beschlussantrag:

Der Verkaufspreis für die städtischen Bauplätze im 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Obere Breite“ in Weilstetten wird einschließlich der abzulösenden Anliegerbeiträge und der Anschlussbeiträge auf 137,92 €/m² festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Einnahmen des Vermögenshaushaltes

einmalig 1.939.982,72 € (nach vollständigem Verkauf, einschl. Beiträge)

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten im 2. Bauabschnitt des Baugebiets Obere Breite (1. Erschließungsabschnitt) sind abgeschlossen, so dass den Bauinteressenten insgesamt 22 Bauplätze für eine Bebauung mit Eigenheimen und 1 Bauplatz für eine Bebauung mit einer gemischten Nutzung angeboten werden können.

Aufgrund der Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans war eine Neuvermessung erforderlich geworden. Der daraus resultierende Fortführungsnachweis lag erst gegen Ende des Jahres 2016 vor. Ebenso lagen noch einige Schlussrechnungen nicht vor.

Die Kalkulation hat einen Gesamtpreis in Höhe von 137,92 €/m² ergeben. Davon entfallen auf den abzulösenden Erschließungsbeitrag 40,88 €/m², auf den abzulösenden Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen 6,39 €/m² und auf die Anschlussbeiträge 5,49 €/m².

Der Bauplatzpreis liegt somit vergleichsweise hoch. Zuletzt wurden in den Baugebieten in Dürrwangen „Untere Breite“ mit 129,39 €/m² (2015), in Endingen „Reumorgenweg“ mit 125,80 €/m² (2016), in Ostdorf „Käppele“ mit 113,59 €/m² (2015) und in Engstlatt „Hürsten“ mit 128,18 €/m² (2014) deutlich niedrigere Preise festgesetzt. Lediglich in Balingen im Gebiet „Etselbach“ mit 139,10 €/m² (2012) lag der Bauplatzpreis höher. Ursächlich für den hohen Bauplatzpreis sind insbesondere die erheblichen Aufwendungen für die Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 463.

Dennoch kann festgehalten werden, dass der Bauplatzpreis deutlich unter den derzeit am privaten Grundstücksmarkt erzielbaren Preisen liegt. Da im Ortsteil Weilstetten seit längerem keine städtischen Bauplatzpreise mehr angeboten werden konnten, ist mit einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen.

Eine Besonderheit ergibt sich im Bereich des Lärmschutzwalls bei den beiden Bauplätzen Flst. Nrn. 4013 und 4014. Die südliche Seite des Lärmschutzwalls wurde den Bauplätzen zugemessen, da die Erwerber die laufende Pflege dieser Fläche übernehmen sollen. Eine Nutzung als Gartenfläche scheidet aufgrund der Topographie aus. Die betreffenden Teilflächen mit 119 m² bzw. 222 m² sollen daher ohne Berechnung eines Kaufpreises an die Erwerber abgegeben werden.

Jürgen Eberle