

**Tagesordnungspunkt:**

Baugebiet "Viehweide Nord" in Bolheim - Festlegung des Bauplatzverkaufspreises

**Beratungsfolge:**

Gemeinderat	Beschlussfassung	30.06.2022	<b>öffentlich</b>
-------------	------------------	------------	-------------------

**Anlagen:**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Kalkulationsgrundlagen und dem Ergebnis der Kalkulation des Ablösebetrages für den Erschließungsbeitrag.
2. Der Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag wird für Bauplätze im Neubaugebiet „Viehweide Nord“ in Bolheim auf 54,46 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Ablösung des Erschließungsbeitrages beim Verkauf der Bauplätze vorzunehmen.
4. Der Verkaufspreis für Bauplätze im Neubaugebiet „Viehweide Nord“ in Bolheim wird auf **179,69 € pro m<sup>2</sup>** zuzüglich des Erschließungsbeitrags und der Abwasserbeiträge festgelegt.
5. Die Pauschale für die Herstellung des Haus- inklusive Grundstücksanschlusses (Abwasser) samt der Herstellung eines Kontrollschachts wird für Bauplätze im Neubaugebiet „Viehweide Nord“ in Bolheim auf pauschal **4.500,00 € pro Bauplatz** festgelegt.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, aufgrund dieser Festlegungen die Bauplätze zu verkaufen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

---

## **Sachverhalt:**

### **Baugebiet „Viehweide Nord“ in Bolheim**

- a) **Festlegung des Ablösebetrages für den Erschließungsbeitrag**
- b) **Festlegung des Grundstücksverkaufspreises**
- c) **Festlegung der Pauschale für die Herstellung des Haus- inklusive Grundstücksanschlusses (Abwasser)**

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet „Viehweide Nord“ in Bolheim sind abgeschlossen. Ziel der Verwaltung ist es, nun mit der Bauplatzvergabe zu beginnen.

Die Stadt kann im Neubaugebiet „Viehweide Nord“ insgesamt 17 Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie drei Plätze für Doppelhäuser auf sechs Grundstücken und Bauplätze für vier 4er-Reihenhäuser mit einem Gesamtmessgehalt von 13.941,80 m<sup>2</sup> verkaufen.

Für die zum Verkauf anstehenden Bauplätze liegen derzeit ca. 170 Bewerbungen vor. Die Bauplatzgrößen liegen im Durchschnitt bei etwa 400-550 m<sup>2</sup>.

### **1. Berechnung des Ablösebetrages für den Erschließungsbeitrag**

Der Ablösesatz für den Erschließungsbeitrag ist nach den Vorgaben in der Erschließungsbeitragssatzung zu berechnen.

Die Kalkulationsgrundlagen und das Ergebnis dieser Kalkulation sind nachstehend aufgeführt:

Die gesamte Straßenfläche beläuft sich auf

**2.508,33 m<sup>2</sup>.**

### **Kalkulationsgrundlagen**

- a. **Rechtsgrundlagen:**
  - das Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg
  - die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) der Stadt Herbrechtingen
  - der Bebauungsplan „Viehweide Nord“
  - jeweils in der gültigen Fassung

- b. Abrechnungseinheit:  
Alle Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.
- c. Herstellungskosten:  
Die Kostenermittlung (mit Ausnahme der Grunderwerbskosten) wurde vom Stadtbauamt durchgeführt.
- d. Eigenanteil:  
Der Eigenanteil der Stadt beträgt 5% der beitragsfähigen Erschließungskosten.
- e. Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten:  
Die umlagefähigen Erschließungskosten werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinanderstehen.

Im Abrechnungsgebiet liegen folgende Flächen vor:  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

- f. Erschlossene Grundstücke:  
Durch den Ausbau der Erschließungsstraßen werden die derzeit im Eigentum der Stadt Herbrechtingen stehenden Grundstücke erschlossen.
- g. Eckgrundstücksregelung:  
Es ist keine Eckgrundstücksregelung vorzunehmen.
- h. Abgrenzung:  
Es sind keine flächenmäßigen Abgrenzungen vorzunehmen.
- i. Artzuschlag:  
Es ist kein Artzuschlag zu berechnen.
- j. Ablösung:  
Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld.

## **2. Ermittlung des beitragspflichtigen Herstellungsaufwandes aller Straßen:**

Straßenflächen: 2.508,33 m<sup>2</sup>

- |  |   |              |
|--|---|--------------|
| a) <b>Grunderwerbskosten inkl. GrEST und Notarkosten</b> | = | 57.733,39 €  |
| b) <b>Vermessungskosten der Straßenflächen</b>           | = | 5.154,61 €   |
| c) <b>Straßenausbaukosten</b>                            | = | 580.757,94 € |

- Straßenbau
- Gehwege
- Beläge
- Asphalt
- Planung (externe Kosten)
- Baunebenkosten

d) **Kosten der Straßenentwässerung** = 89.194,01 €

- Anteil an den Herstellungskosten des Regenwasserkanals im Trennsystem 50%
- Einlaufschächte
- Nebenkosten / Ingenieursleistungen

e) **Kosten der Straßenbeleuchtung** = 66.456,00 €

- Leuchten
- Aufwand für Kabelverlegung
- Verteilereinrichtungen
- Grabarbeiten

Gesamter beitragspflichtiger  
Herstellungsaufwand **799.295,95 €**

### 3. Beitragspflichtige Nutzungsfläche

Die beitragspflichtige Fläche entspricht der Nettobaufläche mit 13.941,80 m<sup>2</sup>.

### 4. Ermittlung des umlagefähigen Herstellungsaufwandes

Beitragspflichtiger Herstellungsaufwand	799.295,95 €
./.. Eigenanteil der Stadt (5%)	39.964,80 €

---

<b>Umlagefähiger Herstellungsaufwand</b>	<b>759.311,15 €</b>
--	---------------------

### 5. Ermittlung des Ablösesatzes

Bei einem umlagefähigen Herstellungsaufwand in Höhe von 759.311,15 € und einer beitragspflichtigen Fläche von 13.941,80 m<sup>2</sup>, errechnet sich ein Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag in Höhe von **54,46 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

### 6. Festsetzung des Grundstücksverkaufspreises

Maßgeblich für die Festsetzung des Grundstücksverkaufspreises ist der Verkehrswert. Die Gemeindeordnung legt fest, dass beim Grundstücksverkauf nicht unter dem Verkehrswert verkauft werden darf. Weiter ist der aktuelle Verkehrswert vergleichbarer Baugebiete zu Grunde zu legen.

Als Vergleichswert kommt der Verkehrswert von Baugrundstücken in Bolheim im Baugebiet „Alter Sportplatz“ in Betracht. Dieser wurde im Jahr 2012 mit 150,00 € festgesetzt und beinhaltet den Wert von Grund und Boden (97,03 €), den Erschließungsbeitrag und die Abwasserbeiträge.

Die Bauplätze im Zoeppritzareal wurden für durchschnittlich 150,00 € - 170,00 € verkauft.

In Herbrechtingen wurde im Baugebiet „Südlich der Eselsburger Straße“ der Verkaufspreis im Jahr 2015 je nach Lage zwischen 160,00 € und 210,00 € (Grund und Boden zwischen 111,19 € und 161,19 €) festgelegt.

Im Baugebiet Lehmgrube wurde der Verkaufspreis im Jahr 2019 auf 240,00 € (Grund und Boden 164,71 €) für Einfamilienhaus- und auf 280,00 € für Mehrfamilienhausbauplätze festgelegt.

Der Verkehrswert im Baugebiet „Viehweide Nord“ ergibt sich aus dem Vergleichswert, den Gestehungskosten und einem entsprechenden Zuschlag. Demnach wäre es nach Ansicht der Verwaltung gerechtfertigt, den Gesamtverkaufspreis auf **240,00 € pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche festzulegen.

Der Erschließungsbeitrag liegt bei 54,46 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die satzungsgemäßen Abwasserbeiträge liegen bei 5,85 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, sodass sich ein Anteil von 179,69 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Verkaufspreis ergibt.

Mit der Festlegung des Verkaufspreises sind die Gestehungskosten der Stadt, bestehend aus Grunderwerbskosten, Planungskosten, Ausbaukosten und Verwaltungskosten gedeckt.

Der vorstehend vorgeschlagene Verkaufspreis ist nach Ansicht der Verwaltung sozialverträglich, marktgerecht und auch gerechtfertigt.

## **7. Festsetzung der Pauschale für die Herstellung des Haus- inklusive des Grundstücksanschlusses**

(Abwasser im Straßenbereich mit Kontrollschacht)

### Regelung in der Abwassersatzung

§13 Abs. 2:

In Gebieten, in denen die Grundstücksanschlüsse gleichzeitig mit dem Hauptkanal hergestellt werden, erfolgt eine Pauschalierung des Kostenersatzes für die erstmaligen Herstellungskosten je Grundstücksanschluss. Dieser Pauschalsatz wird festgelegt in Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten pro Grundstücksanschluss im jeweiligen Erschließungsgebiet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Von der Stadt werden folgende Anschlüsse hergestellt:

- a) Schmutzwasseranschluss mit Kontrollschacht
- b) Regenwasseranschluss ohne Kontrollschacht

Durchschnittliche Kostenberechnungen des Stadtbauamtes

a) Schmutzwasseranschluss	3.375,00 €
b) Regenwasseranschluss	1.125,00 €

---

**Gesamt:** **4.500,00 €**

Die Verwaltung schlägt vor, die Pauschale für die Herstellung des Haus- inklusive Grundstücksanschlusses für Abwasser (Schmutzwasseranschluss mit Kontrollschacht und Regenwasseranschluss) auf 4.500 € pro Anschluss festzulegen.

Zur Kenntnis: In den Baugebieten „Südlich der Eselsburger Straße“ und „Lehmgrube“, die auch im Trennsystem entwässert werden, lag die Pauschale ebenfalls bei 4.500 €.