

Gemeinderatsvorlage GV/070/2025

Amt: Stadtkämmerei
Bearbeiter: Marcel Seid
Aktenzeichen: 640.34:Bauplatzpreis Kalkulation Gassen II

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.06.2025	öffentlich

Protokollauszug an: -

Neubaugebiet Gassen II - Verkaufspreise Bauplätze

Sachverhalt

Im Neubaugebiet „Gassen II“ (Schömburg) sind 20 Bauplätze entstanden, wovon 13 Stück der Stadt Schömburg gehören. Diese 13 Bauplätze sollen nun verkauft werden und aufgrund dessen muss nun der Verkaufspreis je Quadratmeter vom Gemeinderat festgelegt werden. Die Verwaltung hat als Grundlage für diese Entscheidung die Kosten je Quadratmeter berechnet.

I. Zum Verkauf stehende Bauplätze

Flurstücksnummer	Größe in qm
5334	638
5335	681
5337	666
5339	645
5342	625
5343	661
5344	670
5352	663
5353	607
5354	666
5355	615
5357	524
5358	295

II. Kosten

1. Grunderwerb

Hierunter fallen neben den klassischen Grunderwerbskosten auch die Nebenkosten wie die Grunderwerbssteuer und die Notargebühren. Zudem sind hier die Kosten für die Umlegung und Vermessung enthalten. Auch eine kalkulatorische Verzinsung des bisher gebundenen Kapitals ist enthalten.

In Summe sind es Grunderwerbskosten i. H. v. 194.961,48 Euro für die Wohnbauflächen und für die Verkehrsflächen 67.766,02 Euro. Letztgenannte Kosten fließen in den Erschließungsbeitrag ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 24,50 Euro.

2. Planung

Für die Planung der Straße, der Kanalisation, der Wasserleitungen, Breitband und für schalltechnische Untersuchungen sind für die Wohnbauflächen 72.673,32 Euro und für die Verkehrsflächen 25.256,63 Euro entstanden. Letztgenannte Kosten fließen in den Erschließungsbeitrag ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 9,13 Euro.

3. Nebenkosten

Hierunter fallen die Kosten für die Baustellensicherheit und für das Honorar eines Büros für die Baubegleitung/Beratung.

In Summe sind das für die Wohnbauflächen 3.726,65 Euro und für die Verkehrsflächen 1.295,15 Euro. Letztgenannte Kosten fließen in die Erschließungskosten mit ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 0,47 Euro.

4. Erschließungsbeitrag

In den Erschließungsbeitrag fallen die Kosten für den Bebauungsplan, die bereits genannten Kosten für den Grunderwerb und für die Planung der Verkehrsflächen, die Kosten für die Anlegung und Bepflanzung der Beete, der Straßenbau, die Straßenbeleuchtung und die Straßenentwässerungskosten. In Summe sind dies 675.177,23 Euro.

Gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt hiervon einen Eigenanteil i. H. v. 5 % (33.758,86 Euro).

Gemäß § 7 Absatz 3 Nr. 3 der Erschließungsbeitragssatzung beträgt der Nutzungsfaktor bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25.

Der Erschließungsbeitrag beträgt je Quadratmeter 58,42 Euro.

5. Erschließungskosten die nicht im Erschließungsbeitrag enthalten sind

Hierunter fallen die bereits erwähnten Neben- und Verwaltungskosten für die Verkehrsfläche und die Breitband-Tiefbauarbeiten. In Summe handelt es sich hier um 45.122,15 Euro.

Der Betrag je Quadratmeter beträgt 5,67 Euro.

6. Wasserversorgungsbeitrag

Der Wasserversorgungsbeitrag beträgt gemäß § 36 der Wasserversorgungssatzung 2,77 Euro je Quadratmeter netto und der Nutzungsfaktor nach § 30 Absatz 1 Nr. 2 der Wasserversorgungssatzung bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25. Dadurch ergibt sich ein Wasserversorgungsbeitrag i. H. v. 3,70 Euro brutto je Quadratmeter.

7. Wasserversorgungskosten die nicht durch Beträge gedeckt sind

Für die Wasserversorgung sind Kosten von 179.677,44 Euro entstanden

Nach Abzug des Wasserversorgungsbeitrag verbleiben 16,19 Euro je Quadratmeter.

8. Kanalbeitrag

Der Kanalbeitrag beträgt gemäß § 33 der Abwassersatzung 3,17 Euro je Quadratmeter und der Nutzungsfaktor nach § 27 Absatz 1 Nr. 2 der Abwassersatzung bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25. Dadurch ergibt sich ein Kanalbeitrag i. H. v. 3,96 Euro je Quadratmeter.

9. Klärbeitrag

Der Klärbeitrag beträgt gemäß § 33 der Abwassersatzung 1,68 Euro je Quadratmeter und der Nutzungsfaktor nach § 27 Absatz 1 Nr. 2 der Abwassersatzung bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25. Dadurch ergibt sich ein Klärbeitrag i. H. v. 2,10 Euro je Quadratmeter.

10. Kosten die nicht durch die Beiträge gedeckt sind

Für die Abwasserbeseitigung sind Kosten i. H. v. 470.639,79 Euro angefallen.
Nach Abzug der Beiträge verbleiben 38,78 Euro je Quadratmeter.

11. Verwaltungskosten

Das Erschließen eines Neubaugebiets bringt Verwaltungskosten mit sich. Hierunter fallen beispielsweise Gehälter, Porto, Druck-, Kopierkosten, Kosten für Ausschreibungen, Gebäude und Ausstattung, etc.. Hierfür ist eine Pauschale von 5,00 Euro je Quadratmeter einkalkuliert.

12. Infrastrukturzuschlag

Durch Neubaugebiete werden Gemeinden/Städte größer. Dadurch steigt die Anzahl der Einwohner. Bestehende Infrastruktur, zum Beispiel Schul- und Kindergartengrößen, reicht dann mit der Zeit nicht mehr aus und muss vergrößert werden. Für die (spätere) Bezahlung dieser Maßnahmen ist ein pauschaler Betrag i. H. v. 12,00 Euro einkalkuliert.

III. Zusammenstellung

1. <u>Grunderwerb</u>	24,50 €
2. <u>Planung</u>	9,13 €
3. <u>Nebenkosten</u>	0,47 €
4. <u>Erschließungsbeitrag</u>	58,42 €
5. <u>Erschließungskosten die nicht im Erschließungsbeitrag enthalten sind</u>	5,67 €
6. <u>Wasserversorgungsbeitrag</u>	3,70 €
7. <u>Wasserversorgungskosten die nicht durch Beträge gedeckt sind</u>	16,19 €
8. <u>Kanalbeitrag</u>	3,96 €
9. <u>Klärbeitrag</u>	2,10 €
10. <u>Kosten die nicht durch die Beiträge gedeckt sind</u>	38,78 €
11. <u>Verwaltungskosten</u>	5,00 €
12. <u>Infrastrukturzuschlag</u>	12,00 €
Summe	179,92 €

IV. Interessenslage

Auf der Interessentenliste für die 13 Bauplätze im Baugebiet „Gassen II“ haben sich bereits 49 Interessenten eintragen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Dies bedeutet, dass noch nicht alle Rechnungen eingegangen sind. Für den Fall, dass die noch ausstehenden Zahlungen höher ausfallen als einkalkuliert, sollte aus Sicht der Verwaltung ein etwas höherer Verkaufspreis je Quadratmeter als die 179,92 Euro festgesetzt werden. Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung ein Bauplatzverkaufspreis von 185,00 Euro vor.

Bei Bauplatzverkäufen darf eine Gemeinde/Stadt auch einen Gewinn erzielen. Diesen Fall gibt es

ansonsten so gut wie gar nicht. Daher wäre es rechtlich völlig legitim, im Fall, dass die noch ausstehenden Rechnungen nicht höher sein werden als eingeplant, einen Gewinn zu verbuchen.

Im Vergleich zu anderen Gemeinden in der Umgebung, die vor nicht allzu langer Zeit Bauplatzverkaufspreise festgesetzt haben, sind 185 Euro, trotz deutlicher Steigerung zu bisherigen Bauplatzverkaufspreisen, als nicht allzu hoch einzuschätzen.

Balingen-Engstlatt	200,00 €
Balingen-Heselwangen	250,00 €
Balingen-Roßwangen	170,00 €
Rottweil-Göllsdorf	ab 260,00 €
Rottweil	ab 290,00 €
Rottweil-Bühlingen	ab 225,00 €

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für Bauplätze im Baugebiet „Gassen II“ wird auf 185,00 Euro je Quadratmeter festgelegt.