

Gemeinderatsvorlage GV/071/2025

Amt: Stadtkämmerei
Bearbeiter: Marcel Seid
Aktenzeichen: 640.34:Bauplatzpreis Kalkulation Pfarrscheuerareal

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	16.07.2025	öffentlich
Ortschaftsrat	16.07.2025	öffentlich

Protokollauszug an: -

Neubaugebiet Pfarrscheuerareal - Verkaufspreis Bauplätze

Sachverhalt

Im Neubaugebiet „Pfarrscheuerareal“ (Schörzingen) sind vier Bauplätze entstanden. Von diesen vier Bauplätzen sollen zunächst drei Bauplätze im Rahmen der Vergaberichtlinien verkauft werden. 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
4934	622
4937	576
4940	649
4946	554

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 Flurneuordnung enthalten. Auch eine kalkulatorische Verzinsung des bisher gebundenen Kapitals ist enthalten. In Summe sind es Grunderwerbskosten i. H. v. 29.348,21 Euro für die Wohnbauflächen und für die restlichen Flächen 8.385,21 Euro. Letztgenannte Kosten fließen in den Erschließungsbeitrag ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 12,22 Euro.

2. Planung

Für die Planung der Straße, der Kanalisation, der Wasserleitungen und für das Breitband sind für die Wohnbauflächen 31.155,12 Euro und für die restlichen Flächen 8.901,46 Euro entstanden. Letztgenannte Kosten fließen in den Erschließungsbeitrag ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 12,98 Euro.

3. Nebenkosten

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

In Summe sind das für die Wohnbauflächen 115,00 Euro und für die restlichen Flächen 32,86 Euro. Letztgenannte Kosten fließen in die Erschließungskosten mit ein.

Die Kosten je Quadratmeter Wohnbaufläche betragen 0,05 Euro.

4. Erschließungsbeitrag

In den Erschließungsbeitrag fallen die Kosten für den Bebauungsplan, für Ausgleichsmaßnahmen, die bereits genannten Kosten für den Grunderwerb und für die Planung der restlichen Flächen, die Kosten für den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung und die Straßenentwässerungskosten. In Summe sind dies 171.326,38 Euro.

Gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt hiervon einen Eigenanteil i. H. v. 5 % (8.566,32 Euro).

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

Der Erschließungsbeitrag beträgt je Quadratmeter 84,74 Euro.

5. Erschließungskosten die nicht im Erschließungsbeitrag enthalten sind

Hierunter fallen die bereits erwähnten Neben- und Verwaltungskosten für die weiteren Flächen und die Breitband-Tiefbauarbeiten. In Summe handelt es sich hier um 22.912,65 Euro.

Der Betrag je Quadratmeter beträgt 9,54 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 35.000 Euro entstanden.

Nach Abzug des Wasserversorgungsbeitrag verbleiben 10,87 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. 137.596,04 Euro angefallen.
Nach Abzug der Beiträge verbleiben 40,82 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 3,00 Euro je Quadratmeter einkalkuliert. Der im Vergleich zum Gebiet „Gassen II“ geringere Betrag ergibt sich dadurch, dass der Verwaltungsaufwand aufgrund der Größe und Art (Stichwort „Umlegung“) des Baugebiets geringer war.

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. einem Euro einkalkuliert. Der im Vergleich zum Gebiet „Gassen II“ geringere Betrag ergibt sich dadurch, dass es sich um ein deutlich kleineres Baugebiet handelt und es somit zu einem deutlich geringerem Einwohnerwachstum kommen wird.

III. Zusammenstellung

1. <u>Grunderwerb</u>	12,22 €
2. <u>Planung</u>	12,98 €
3. <u>Nebenkosten</u>	0,05 €
4. <u>Erschließungsbeitrag</u>	84,74 €
5. <u>Erschließungskosten die nicht im Erschließungsbeitrag enthalten sind</u>	9,54 €
6. <u>Wasserversorgungsbeitrag</u>	3,70 €
7. <u>Wasserversorgungskosten die nicht durch Beträge gedeckt sind</u>	10,87 €
8. <u>Kanalbeitrag</u>	3,96 €
9. <u>Klärbeitrag</u>	2,10 €
10. <u>Kosten die nicht durch die Beiträge gedeckt sind</u>	40,82 €
11. <u>Verwaltungskosten</u>	3,00 €
12. <u>Infrastrukturzuschlag</u>	1,00 €
Summe	184,98 €

IV. Interessenslage

Auf der Interessentenliste für die drei Bauplätze im Baugebiet „Pfarrscheuerareal“ haben sich bereits 14 Interessenten eintragen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Dies bedeutet, dass noch nicht alle Rechnungen eingegangen sind und die endgültigen Kosten sowohl etwas darüber als auch etwas darunter liegen können.

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.

Die höheren Kosten, vor allem bei den Erschließungskosten, im Vergleich zum Gebiet „Gassen II“ liegen u. a. darin begründet, dass es sich um ein kleineres Baugebiet handelt und sich somit nicht-variable-Kosten auf weniger Quadratmeter verteilen.

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 „Pfarrscheuerareal“ wird auf 185,00 Euro je Quadratmeter festgelegt.