



# Ubstadt-Weiher

<b>Sitzungsvorlage: VÖ/118/2019</b>		<b>Vorlage öffentlich</b>
<b>Verantwortlich: Rechnungsamt, Oliver Friedel</b>		
<b>Betreff: Festlegung der Bauplatzpreise für folgende Baugebiete: Zeuterner Straße "Nord", Stettfeld / Zeuterner Straße "Süd", Stettfeld / Lußhardtstraße/Schenkenwiesenäcker, Stettfeld / "verlängerte" Wiesenstraße, Zeutern</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>23.07.2019</b>	<b>öffentlich</b>

<b>Anlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kalkulation Zeuterner Straße „süd“, Stettfeld</li><li>- Lußhardtstraße/Schenkenwiesenäcker, Stettfeld</li><li>- Kalkulation „verlängerte“ Wiesenstraße, Zeutern</li></ul>
----------------	---

## **Beschlussvorschlag**

Für den Kauf gemeindeeigener Bauplätze werden folgende Verkaufspreise festgelegt:

- |  |          |
|--|----------|
| a) Zeuterner Straße „nord“, Stettfeld              | 320 €/qm |
| b) Zeuterner Straße „süd“, Stettfeld               | 320 €/qm |
| c) Lußhardtstraße / Schenkenwiesenäcker, Stettfeld | 320 €/qm |
| d) „verlängerte“ Wiesenstraße, Zeutern             | 335 €/qm |

## **Sachverhalt**

### **1. Allgemein**

Die Gemeinde verfügt aktuell über mehrere Bauplätze in den Ortsteilen Stettfeld und Zeutern. Der Bauplatz im Baugebiet Zeuterner Straße „nord“ kann sofort bebaut werden. Die übrigen Grundstücke können/sollen nach der Sommerpause veräußert werden. Hier bedarf es jedoch noch der Fertigstellung der Erschließung, so dass eine Bebauung frühestens im Jahr 2020 möglich sein wird.

### **2. Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Bauplätze zum 31.12.2018 ermittelt. In Stettfeld sollen danach in der höchsten Zone aktuell 320 €/qm und in Zeutern 335/qm festgesetzt werden.

### **3. Kosten für Herstellung/Erschließung der Baugrundstücke**

Die Verwaltung schlägt vor, die Bauplatzpreise in Anlehnung an die zum 31.12.2018 ermittelten Bodenrichtwerte festzusetzen.

Dies wären für den Ortsteil

**Stettfeld:** 320 €/qm, incl. Erschließung  
**Zeutern:** 335 €/qm, incl. Erschließung

Unabhängig davon soll die Gemeinde Baugrundstücke nicht unter ihrem Wert veräußern.

Die **Anlagen 1 – 3** enthalten daher eine Kalkulation der Bauplatzpreise. Darin sind die Kosten für einen möglichen Grunderwerb bzw. die Kosten für die Bereitstellung gemeindeeigener Flächen entsprechend enthalten.

#### **4. Anmerkungen**

##### **a) Zeuterner Straße „nord“, Stettfeld**

Hierfür wurde keine Kalkulation erstellt.

Die Bauplätze in diesem Gebiet wurden vor einigen Jahren für 240 €/qm veräußert.

Der nun vorgeschlagene Preis wurde den im südlichen Teil neu entstehenden Baugrundstücke angeglichen.

##### **b) Zeuterner Straße „süd“, Stettfeld**

Die beigefügte Kalkulation weist bei einem Kaufpreis von 320 €/qm ein Defizit von rund 156.000 € aus. Dieses Defizit ist dem Umstand geschuldet, dass es sich hier nicht um eine Erschließung auf der „grünen Wiese“ handelt. Vielmehr ist der Ursprung dieses Baugebiets dem Bau des Minikreisels und der damit verbundenen Aufweitung der Zeuterner Straße zuzuschreiben. In diesem Zusammenhang musste Grunderwerb (Grundstück + Gebäude) erworben werden. Im Anschluss mussten die erworbenen Gebäude abgebrochen werden.

In der Kalkulation sind sowohl die im Baugebiet liegenden Grundstücks- und Gebäudeanteile als auch die anteiligen Abbruchkosten enthalten.

Zur Minderung des Aufwands der Gemeinde wurde baugebietsbezogen ein Zuschuss aus dem „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ bewilligt, der mit 142.284,79 € abgerechnet wurde. Damit sollte der „unrentierliche“ Mehraufwand für die Erschließung des Gebiets mit einer Förderquote von 40 % bezuschusst werden. Dennoch ist/war es nicht möglich, dieses Projekt ohne Eigenmittel der Gemeinde zu „schultern“.

Um eine volle Kostendeckung zu erreichen, müsste ein Bauplatzpreis in Höhe von 370,75 €/qm verlangt werden. Ein solcher Preis erscheint – in Anbetracht der aktuellen Bodenrichtwerte – nicht gerechtfertigt. Die Gemeinde sollte bei Veräußerung ihrer Grundstücke keine „Preistreiberei“ vornehmen. Schließlich erscheint es fraglich, ob die künftigen Eigentümer dieser Grundstücke tatsächlich ein Teil der „Lasten“ für die Aufweitung der Zeuterner Straße SÜD tragen sollten.

##### **c) Lußhardtstraße / Schenkenwiesenäcker, Stettfeld**

Eine exakte Kalkulation für dieses Baugebiet ist noch nicht möglich.

Eine ganz grobe Kalkulation erbringt jedoch den Nachweis, dass die Gemeinde bei einem Verkaufspreis von 320 €/qm alle Aufwendungen (einschl. Grunderwerb / wertbereitgestellter Flächen) wird refinanzieren können.

##### **d) „verlängerte“ Wiesenstraße, Zeutern**

Bei Veräußerung der Grundstücke für 335 €/qm sind die Kosten der Gemeinde voll umfänglich refinanziert (**Anlage 3**). Dieser Preis soll für alle Grundstücke verlangt werden, die an „Privat“ veräußert werden.

Ein Grundstück (1.632 qm) soll für einen möglichen „Geschosswohnungsbau“ an

einen Investor veräußert werden.

Die 335 €/qm sollten hier als Richtwert „angepeilt“ werden. Eine endgültige Festlegung des Verkaufspreises für dieses Grundstück sollte erst dann erfolgen, wenn das Konzept der Bebauung feststeht.

**e) Anmerkungen zu den Grunderwerbskosten**

In den vorgelegten Kalkulationen wurde unterstellt, dass der Wert der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (teilweise auch Straßen und Feldwege) mit dem selben Wert in Ansatz gebracht werden, der „Privaten“ für den Erwerb „privater“ Grundstücke im Vorfeld der Erschließung bezahlt wurde.

**f) Kosten für die Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Bekanntlich werden durch die Erhebung von Beiträgen (Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung) in der Regel max. 30 – 40 % der tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen/Kanäle refinanziert.

In den beigefügten Kalkulationen wurde mit den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Kanalisation/Wasserversorgung im Gebiet gerechnet. Darüber hinaus wurde auch der zu erhebende Beitrag für den Anschluss an die Kläranlage (Abwasserbeseitigung) und der Beitrag für die Wasserversorgungsanlagen (Hochbehälter etc. außerhalb des Baugebiets) entsprechend berücksichtigt.

**Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild**

entfällt

**Haushaltsvermerk**

entfällt