

Bürgermeister
01.04.2021
Az.: 625.4

Bitte Befangenheitsvorschriften beachten

	Datum	Sichtvermerk
über		
und		

Zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	
Kommunaler Dialog	12.04.2021	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.04.2021	Entscheidung	öffentlich

Betrifft:

**Wohnbaugebiet „Erweiterung Riedern,, in Winterlingen
hier: Festlegung des voll erschlossenen Bauplatzpreises**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat legt den Bauplatzpreis für das Wohnbaugebiet „Riedern Erweiterung“ auf 112,50 €/qm fest.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

Maier

Kosten/€			
Produkt		Sachkonto	
Haushaltsansatz lfd. Jahr	€	davon für o.g. Maßnahme	€
Mittel stehen zur Verfügung			
Deckungsvorschlag:			

**Wohnbaugebiet „Erweiterung Riedern,, in Winterlingen
hier: Festlegung des voll erschlossenen Bauplatzpreises**

A Problem:

Nachdem das Bebauungsplanverfahren „3.Änderung und Erweiterung Riedern“ im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen werden konnte, hat das Bauamt danach die Planung für die Erschließung des Wohnbaugebiets mit siebenunddreißig Bauplätzen erstellt und die Arbeiten entsprechend ausgeschrieben. Die Vergabe der Erschließungsarbeiten erfolgte durch den Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2021 an die günstigste Bieterin, die Firma Stingel GmbH aus Schwenningen. Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen. Der Verwaltung liegen für alle siebenunddreißig Bauplätze unterschriebene Vorverträge von potentiellen Bauplatzkäufern vor. Davon sind ca. zwei Drittel Bauplatzinteressenten von auswärts.

Auf Grundlage der bisher angefallenen Kosten für den Bebauungsplan, diversen abwassertechnischen und umweltrechtlichen Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen, Leistungen des Bauhofes, Ingenieurleistungen des Bauamtes, Vermessungskosten sowie dem Ausschreibungsergebnis der Erschließungsarbeiten hat die Verwaltung eine Kalkulation des Bauplatzpreises vorgenommen. Als Grundstückskosten wurden die tatsächlichen Kaufpreise für die Grundstücke, die in den Jahren 1976 bis 1999 von der Gemeinde erworben wurden, angesetzt. Das Gros der Baugebietsfläche Riedern und Riedern Erweiterung mit rd. 71,4 % der Gesamtfläche wurde bis Ende 1990 erworben. 15,65 % der Baugebietsfläche wurde von Januar 1991 bis März 1995 gekauft, 3,2 % konnten letztendlich bis 1999 erworben werden. Eigene Flächen wurden von der Gemeinde in einer Größenordnung von 9,76 % eingebracht. Ab 1991 wurde der Gesamtkaufpreis mit einer 4 % Verzinsung hochgerechnet. Kreditaufnahmen der Gemeinde für den Grunderwerb und die Entwicklung des Baugebiets durch die STEG Stuttgart wurden bis 2014 mit 4,92 % verzinst. Danach liegen die Kreditzinsen für laufende Kredite der Gemeinde bei knapp 4 %.

Die Gesamtkosten für das Baugebiet belaufen sich auf 2.534.896,89 €. Darin enthalten ist auch eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 1.000 €/Bauplatz. Insbesondere die Kämmerei hat für die Gespräche mit Interessenten, der Vermarktung und Abwicklung der Bauplatzverkäufe sowie der Vorbereitung und dem Abschluss der Kaufverträge einen entsprechenden Zeitaufwand zu erbringen. Die Gesamtfläche des Baugebiets beträgt 27.956 qm, davon 23.399 qm reine Bauplatzfläche. Daraus ergibt sich ein kostendeckender qm-Preis in Höhe von 108,33 €/qm zzgl. dem satzungsrechtlich festgelegten Klärbeitrag (kalkulatorische Investitionskosten für die Kläranlage des AZV Schmeietal) nach der im Bebauungsplan zugelassenen Geschossfläche in Höhe von 1,70 €/qm also insgesamt 110,03 €/qm.

In der Anlage ist die Kostenkalkulation beigelegt.

In dem Bauplatzpreis ist allerdings kein Beitrag für die in Winterlingen vorhandene Infrastruktur und deren Schaffung und Unterhaltung (Infrastrukturkostenzuschlag) enthalten, wie dies anderenorts oftmals üblich ist.

An Zusatzkosten zum Kaufpreis fallen die Kosten für die Hausanschlussleitungen für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung und den Abwasserhauskontrollschacht auf dem jeweiligen Grundstück, sowie die Anschlüsse von privaten Versorgungsunternehmen, die Kaufvertragskosten und die Grunderwerbssteuer an.

Außerdem ist die Vorfinanzierung der Vorverlegung der Stromanschlussleitung auf jeden Bauplatz durch die Gemeinde zu berücksichtigen, die monetär jedoch nicht genau beziffert werden kann. Diese Kosten werden dem jeweiligen Bauplatzkäufer separat in Rechnung gestellt.

Es wird vorgeschlagen, den Bauplatzpreis auf 112,50 €/qm festzusetzen.

B Vorschlag:

Der Gemeinderat legt den Bauplatzpreis für das Wohnbaugebiet „Riedern Erweiterung“ auf 112,50 €/qm fest.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

Bauplatzpreiskalkulation Riedern 2021 final