Stadt Wassertrüdingen

Beschlussvorlage
SKÄ/030/2021

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Stadtkämmerer	Stadtkämmerer Herr Schlicker

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	31.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Festlegung der Baulandpreise für das Baugebiet "Obere Weeth" in Geilsheim

Sachverhalt:

Der Preis für Grund und Boden wurde für das Baugebiet in Geilsheim ab 2017 von 16 €/qm auf 20 €/qm angehoben.
Auch in den anderen Ortsteilen liegt der Preis bei den Baugebieten derzeit bei 20 €/qm.

Die Kämmerei hat nun festgestellt, dass auch durch die erheblichen Kosten der Verlegung der alten Wasserleitung (Kostenschätzung ca. 52.000 €), die keine erschließungsbeitragspflichtigen Kosten darstellen, mit einem Verkaufspreis von 20 € noch die Gesamtkosten der Stadt mit rund 17,55 €/qm abgedeckt sind.

Allerdings steht es dem Stadtrat frei, auch einen höheren Preis festzusetzen.

Da außer den o.a. Kosten für die Verlegung der Wasserleitung die restlichen Selbstkosten der Stadt für das Bauland feststehen, würde auch bei einer möglichen Kostensteigerung von angenommen 20 % (somit 62.400 €) bei der Leitungsverlegung der Verkaufspreis von 20 €/qm die Gesamtkosten der Stadt mit nun 18,38 €/qm abdecken.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Verkaufspreis für Grund und Boden bei 20 €/qm zu belassen, zumal die bisher schon verkauften Grundstücke denselben Betrag gezahlt haben.

Die Erschließungskosten können nun ebenfalls anhand der Kostenschätzungen berechnet werden:

1.	Straßenherstellung	190.000,00 €
2.	Planungskosten	21.000,00 €
3.	Grunderwerbskosten	12.623,37 €
4.	Vermessung Straße	12.000,00 €
5.	Straßenbeleuchtung	12.371,55 €
6.	Straßenentwässerung	29.497,91 €
	Gesamtkosten:	**277.492,83 €**

Laut Satzung sind davon 90 % auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen, das sind 249.743,55 €.
Bei anrechenbaren Nutzflächen von 11.652 qm errechnet sich ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 21,43 €/qm. (nur nachrichtlich: Rein rechnerisch ergibt sich ein Preis von 19,76 €/qm als Durchschnitt für alle Bauplätze ohne Berücksichtigung von Eckgrundstücken).

Der Stadtrat sollte festlegen, ob die Erschließungsbeiträge per Beitragsbescheid mit eventuellen Vorausleistungen erhoben werden soll oder ob ein Ablösebetrag festgesetzt werden soll.

Sollte ein Ablösebetrag festgesetzt werden, sollte dieser (wie auch schon beim Ablösebetrag in Altentrüdingen) die Unwägbarkeiten von höheren Herstellungskosten durch mögliche Kostensteigerungen durch einen 20-prozentigen Aufschlag auf den Erschließungsbeitrag berücksichtigen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Ablösebetrag auf 25,70 €/qm anrechenbarer Nutzfläche festzusetzen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Stadtrat setzt den Verkaufspreis für Grund und Boden wie bisher mit 20 €/qm fest.

2. Der Stadtrat setzt für das Baugebiet einen Ablösebetrag fest. Dieser beträgt 25,70 €/qm anrechenbarer Nutzfläche.