Tischvorlage 2023/035/1

Tagesordnungspunkt:

Festsetzung Bauplatzpreis Großkuchener Weg Nord III Elchingen

Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.04.2023	Entscheidung	Ö

Sachverhalt:

Mit dem Baugebiet „Großkuchener Weg Nord III“ soll der Teilort Elchingen ein weiteres Baugebiet erhalten. Damit so bald wie möglich in die Vermarktung der Wohngrundstücke eingestiegen werden kann, wurde das Kommunalberatungsbüro HEYDER+PARTNER, Gesellschaft für Kommunalberatung mbH aus Tübingen, mit der Berechnung des Bauplatzpreises beauftragt.

Die Stadt Neresheim gibt ihre Beiträge (Straße, Wasser, Abwasser, Ausgleichsmaßnahmen) seit Jahren im Wege der Ablösung über den Kaufvertrag an die Erwerber der Grundstücke weiter. Da dieses Vorgehen auch für das Wohngebiet „Großkuchener Weg Nord III“ beibehalten werden soll, wurde o.g. Büro weiterhin mit der Berechnung der Ablösebeträge für den Erschließungsbeitrag beauftragt.

Der Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag muss für jede neu entstehende Straße separat kalkuliert werden. § 37 Abs. 3 KAG ermöglicht es, einzelne Erschließungsanlagen zu Abrechnungseinheiten zusammenzufassen. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden und die Straße A, die Ringstraße sowie die Stichstraße (siehe Anlage Verteilerplan) zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.

Bei der Ermittlung des Ablösebetrags ist die Stadt Neresheim an die Grundsätze des Erschließungsbeitragsrechts gebunden. Vereinfacht gesagt werden bei der Berechnung dieses Ablösebetrags die voraussichtlich entstehenden Kosten durch die direkt angrenzenden Nutzungs- bzw. Grundstücksflächen geteilt. Dadurch ergibt sich ein Beitragssatz je m² Fläche.

Die Kalkulation eines Kostenerstattungsbetrags für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a-c BauGB entfällt für dieses Baugebiet, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen wurde. Bei diesen Verfahren besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die der Kalkulation zugrundeliegenden Kosten wurden vom Stadtbauamt der Stadt Neresheim berechnet.

Die Beiträge für Wasser und Abwasser hingegen werden nach der jeweiligen Satzung erhoben, d.h. für das Wohngebiet „Großkuchener Weg Nord III“ wurden die seit Frühjahr 2014 geltenden und auf einer Globalberechnung beruhenden Beitragssätzen für den Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag herangezogen.

Es wurden folgende Werte ermittelt:
(2-geschossige Bebaubarkeit / Nutzungsfaktor von 1,25)

Erschließungsbeitrag	105,0635 € /m²
Wasserversorgungsbeitrag	3,3250 € /m²
Abwasserbeitrag	5,15 € /m²
Grundstück	109,9004 € /m²
Summe	**223,4389 €** /m²

Bei einem Bauplatzpreis in dieser Höhe und einer voraussichtlich veräußerbaren Fläche von rund 15.365 m² können Einzahlungen in Höhe von rd. 3,43 Mio. € erzielt werden.

Der oben genannte Preis pro m² ist kostendeckend kalkuliert und beinhaltet keinen Gewinn für die Stadt. Aufgrund der aktuellen unsicheren wirtschaftlichen Gesamtsituation geht die Empfehlung des Verwaltungs- und Finanzausschusses auf höhere Preise. Der Verwaltungs-und Finanzausschuss hat daher in seiner Sitzung am 24.04.2023 mehrheitlich folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

Einfamilienhäuser	
Gesamtverkaufspreis	**225,00 EUR / m² Grundstücksfläche**
Mehrfamilienhäuser	
Gesamtverkaufspreis	**260,00 EUR / m² Grundstücksfläche**

Anlage:

Kalkulation Bauplatzpreis - BG Großkuchener Weg Nord III
Verteilerplan Kalkulation Ablösungssatz Erschließungsbeitrag BG Großkuchener Weg Nord III

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt folgende Beitragssätze:

Erschließungsbeitrag **84,03116 € / m² Nutzungsfläche**

(Dies entspricht **105,0635 € / m²** Grundstücksfläche bei zweigeschossiger Bebaubarkeit)

Einfamilienhäuser
Gesamtverkaufspreis **225,00 EUR / m² Grundstücksfläche**

Mehrfamilienhäuser
Gesamtverkaufspreis **260,00 EUR / m² Grundstücksfläche**

Neresheim, 25.04.2023

gez.
Thomas Häfele
Bürgermeister

gez.
Marco Mayer
Kämmerei

Diese Sitzungsvorlage darf nur mit Zustimmung des Bürgermeisters zu anderen Zwecken als der Sitzungsvorbereitung genutzt werden.

Kalkulation Bauplatzpreis - Baugrundstücke im Wohngebiet "Großkuchener Weg - Nord III" -

Erschließungsanlage: Abrechnungseinheit Straße A / Stichstraße / Ringstraße (im Bebauungsplan "Großkuchener Weg Nord III" festgesetzte Straßen)

I. Ermittlung Kaufpreis je m² Nettobaufläche

1. Zusammenstellung der Kosten

Kosten für Erschließung Wohngebiet

		Nettobeträge	
1.1	Lt. Kostenberechnung der Verwaltung		
1.1.1	Straßenbau (Fahrbahn u. Gehweg)	646.319,32 €	
1.1.2	Fußwege	16.157,98 €	
1.1.3	öffentliche Grünflächen	40.394,96 €	
1.1.4	Straßenbeleuchtung	88.868,90 €	
1.1.5	Regenwasserkanal	476.137,10 €	
1.1.6	Schmutzwasserkanal	224.064,80 €	
1.1.7	Versickerungsbecken	418.500,00 €	
1.1.8	Verkehrsgrün	16.157,99 €	
1.1.9	Vermessung	11.000,00 €	
1.1.10	Hausanschlüsse Schmutz-/Regenwasser	0,00 €	*
1.1.11	Wasserleitung	129.411,76 €	
1.1.12	Hausanschlüsse Wasser	0,00 €	*
	Summe Nettokosten	**2.067.012,81 €**	
	zzgl. Mehrwertsteuer (19%) Nr. 1.1.1 - 1.1.9	368.144,20 €	
	Summe Bruttokosten Nr. 1.1.1 - 1.1.9, Nettokosten Nr.1.1.11	**2.435.157,01 €**	
	zzgl. 18% Nebenkosten (einschließlich Ingenieurhonorar) lt. Kostenberechnung d. Verwaltung	438.328,26 €	
	Gesamtkosten 1.1 (einschl. Mehrwertsteuer u. Honorar-/Nebenkosten)	**2.873.485,27 €**	
1.2	Lt. Mitteilung der Verwaltung		
	Bebauungsplan (Bruttokosten)	25.565,80 €	
1.3	Lt. Mitteilung der Verwaltung		
	Grunderwerbskosten	631.206,62 €	
1.4	lt. Mitteilung Heyder + Partner GmbH		
	Honorarkosten Kalkulation Bauplatzpreis / Ablösungsatz Erschließungsbeitrag	5.890,50 €	
1.	**Summe Kosten 1.1 - 1.4**	**3.536.148,19 €**	

* gemäß § 13 Abwassersatzung sind die Kosten für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse vom Grundstückseigentümer zu erstatten, in der Wasserversorgung werden die Kosten der Grundstücksanschlüsse über den Wasserversorungsbeitrag abgegolten. Daher sind diese Kosten nicht über den Bauplatzpreis zu finanzieren und demgemäß in der Kalkulation nicht zu berücksichtigen.

Kalkulation Bauplatzpreis - Baugrundstücke im Wohngebiet "Großkuchener Weg - Nord III" -

Erschließungsanlage: Abrechnungseinheit Straße A / Stichstraße / Ringstraße (im Bebauungsplan "Großkuchener Weg Nord III" festgesetzte Straßen)

2. Zusammenstellung der Einnahmen - Ablösungsbeträge Baugrundstücke Nr. 1 - 25

2.1	Ablösungsbetrag - Erschließungsbeitrag (vgl. **II.** "Anlage" - Nr. 1.1 und "Kalkulation Ablösungssatz Erschließungsbeitrag" - **1.**, Nr. 4 "Umlagefähiger Aufwand")	1.705.496,33 €
2.2	Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal (vgl. **II.** "Anlage" - Nr. 1.2)	49.229,56 €
2.3	Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks (vgl. **II.** "Anlage" - Nr. 1.3)	37.079,29 €
2.4	Ablösungsbetrag - Wasserversorgungsbeitrag (vgl. **II.** "Anlage" - Nr. 1.4)	55.723,68 €
2.	**Summe Ablösungsbeträge**	**1.847.528,86 €**

3.	**Nicht über Ablösungsbeträge gedeckte Kosten (= 1. - 2.)**	**1.688.619,33 €**
4.	**"Nettoflächen" Baugrundstücke Nr. 1 - 9, 12 - 25** (vgl. **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke", Spalte 3)	**15.365 m²**
5.	**Nicht gedeckte Kosten je m² Nettofläche Baugrundstücke (= 3. / 4.)**	**109,9004 €/m²**
	Davon Finanzierung über Kaufpreis	**109,9004 €/m²** **100%**

6. Ablösungssätze je m² Nutzungsfläche (NF)

6.1	Ablösungssatz Erschließungsbeitrag (vgl. Kalkulation "Ablösungssatz Erschließungsbeitrag" - **1.**, Nr. 6.1)	84,03116 €/m²	NF
6.2	Ablösungssatz - Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal (§ 33 Nr. 5 Abwassersatzung der Stadt Neresheim)	2,35 €/m²	NF
6.3	Ablösungssatz - Teilbeitrag für den biologischen Teil des Klärwerks (§ 33 Nr. 7 Abwassersatzung der Stadt Neresheim)	1,77 €/m²	NF
6.4	Ablösungssatz - Wasserversorgungsbeitrag brutto (§ 36 i.V.m. § 53 Wasserversorgungssatzung der Stadt Neresheim)	2,66 €/m²	NF
	Summe Ablösungssätze je m² Nutzungsfläche	**90,81116 €/m²**	

Kalkulation Bauplatzpreis - Baugrundstücke im Wohngebiet "Großkuchener Weg - Nord III" -

Erschließungsanlage: Abrechnungseinheit Straße A / Stichstraße / Ringstraße (im Bebauungsplan "Großkuchener Weg Nord III" festgesetzte Straßen)

7. Ermittlung/Festsetzung Bauplatzpreis (Kaufpreis) je m² Nettofläche

7.1 Umrechnung Ablösungssatz auf m² Nettofläche Baugrundstücke

7.1.1	Ablösungssatz - Erschließungsbeitrag (= 1.705.493,33 € / 16.233 m²), vgl. Nr. 2.1 "Ablösungsbetrag - Erschließungsbeitrag" und **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke", Spalte 2)	105,0635 €/m²
7.1.2	Ablösungssatz - Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal (= 49.229,56 € / 16.759 m²), vgl. Nr. 2.2 "Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal" und **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke", Spalte 1)	2,9375 €/m²
7.1.3	Ablösungssatz - Teilbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks (= 37.079,29 € / 16.759 m²), vgl. Nr. 2.3 "Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks" und **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke", Spalte 1)	2,2125 €/m²
7.1.4	Ablösungssatz - Wasserversorgungsbeitrag (= 55.723,68 € / 16.759 m²), vgl. Nr. 2.4 "Ablösungsbetrag - Wasserversorgungsbeitrag" und **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke", Spalte 1)	3,3250 €/m²
7.1	**Summe Ablösungssätze je m² Nettofläche Baugrundstücke**	**113,5385 €/m²**
7.2	**"Grundstückspreis" ("Infrastrukturanteil") (= Nr. 5)**	**109,9004 €/m²**
	Bauplatzpreis je m² Nettofläche (= 7.1 + 7.2)	**223,4389 €/m²**

Kalkulation Bauplatzpreis - Baugrundstücke im Wohngebiet "Großkuchener Weg - Nord III" -

Erschließungsanlage: Abrechnungseinheit Straße A / Stichstraße / Ringstraße (im Bebauungsplan "Großkuchener Weg Nord III" festgesetzte Straßen)

II. ANLAGE

1. Berechnung der Ablösungsbeträge (Nr. 2 Bauplatzpreiskalkulation)

1.1	Ablösungsbetrag - Erschließungsbeitrag (= a. x b.)	1.705.496,33 €
	a. Summe der Nutzungsflächen der Baugrundstücke (vgl. "Kalkulation Ablösungssatz Erschließungsbeitrag" - **2.** "Zusammenstellung der Grundstücksdaten - Ermittlung der beitragsfähigen Nutzungsflächen", Spalte 8 "beitragsfähige Nutzungsflächen" (Summe))	20.296 m²
	b. Ablösungssatz (vgl. **I.** "Ermittlung Kaufpreis je m² Nettobaufläche" Nr. 6.1)	84,03116 €/m²
1.2	Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal (= a. x b.)	49.229,56 €
	a. Summe der Nutzungsflächen der Baugrundstücke (vgl. **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen" Spalte 4 "Nutzungsfläche" (Summe))	20.948,75 m²
	b. Ablösungssatz (vgl. **I.** "Ermittlung Kaufpreis je m² Nettobaufläche" Nr. 6.2)	2,35 €/m²
1.3	Ablösungsbetrag - Teilbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks	37.079,29 €
	a. Summe der Nutzungsflächen der Baugrundstücke (vgl. **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen" Spalte 4 "Nutzungsfläche" (Summe))	20.948,75 m²
	b. Ablösungssatz (vgl. **I.** "Ermittlung Kaufpreis je m² Nettobaufläche" Nr. 6.3)	1,77 €/m²
1.4	Ablösungsbetrag - Wasserversorgungsbeitrag (= a. x b.)	55.723,68 €
	a. Summe der Nutzungsflächen der Baugrundstücke (vgl. **2.** "Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen" Spalte 4 "Nutzungsfläche" (Summe))	20.948,75 m²
	b. Ablösungssatz (vgl. **I.** "Ermittlung Kaufpreis je m² Nettobaufläche" Nr. 6.4)	2,66 €/m²
	Summe Ablösungsbeträge	**1.847.528,86 €**

Stadt Neresheim

Ostalbkreis

Kalkulation Bauplatzpreis - Baugrundstücke im Wohngebiet "Großkuchener Weg - Nord III"

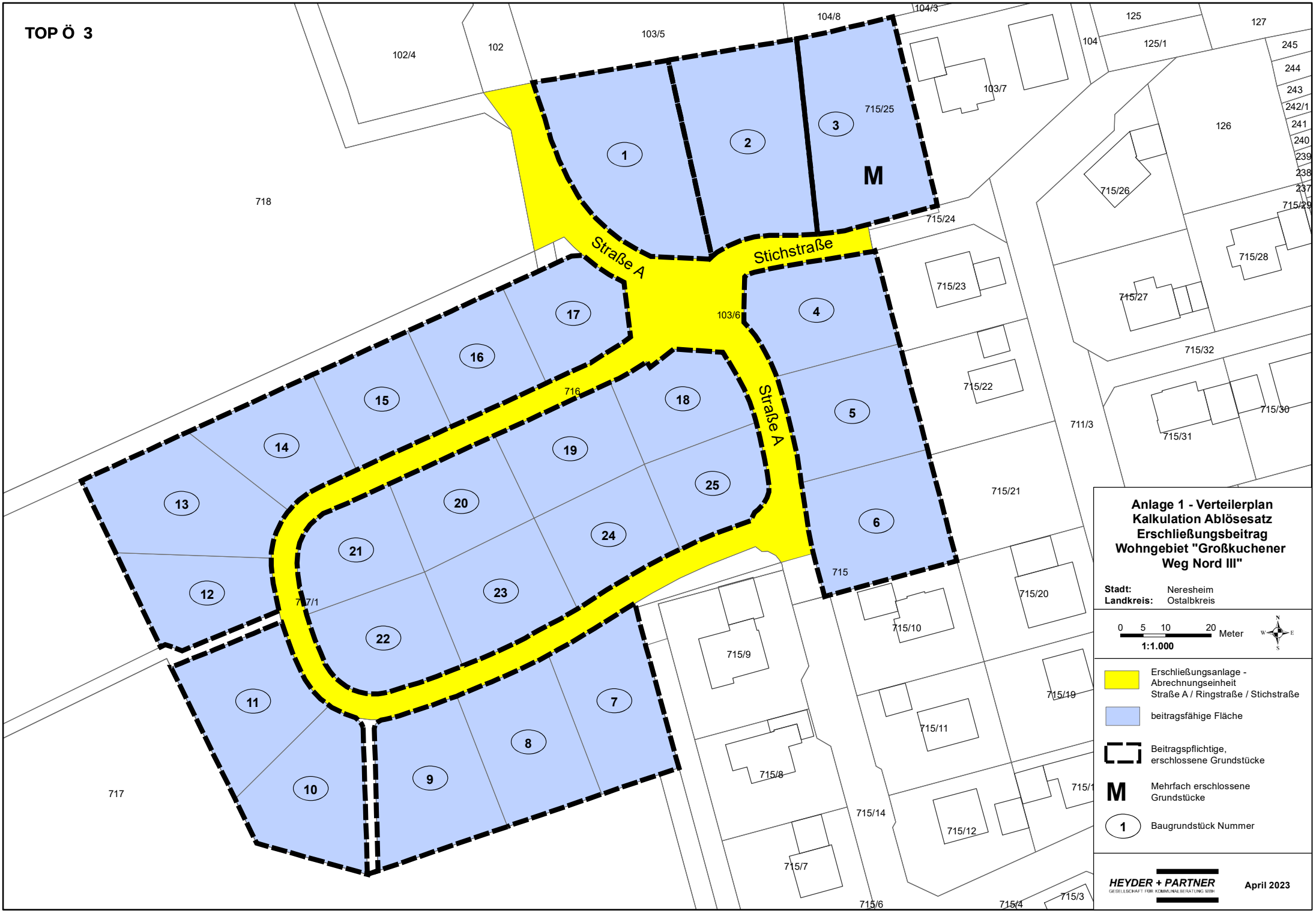
Erschließungsanlage: Abrechnungseinheit Straße A / Stichstraße / Ringstraße
(im Bebauungsplan "Großkuchener Weg Nord III" festgesetzte Straßen)

2. Ermittlung Nettoflächen/Nutzungsflächen der Baugrundstücke

Baugrundstück Nr.	Grundstücksfläche			Nutzungsfläche Nutzungsfaktor: 1,25
	1	2	3	4 (= 1 x 1,25)
1	1.096 m²	1.096 m²	1.096 m²	1.370,00 m²
2	1.116 m²	1.116 m²	1.116 m²	1.395,00 m²
3	1.052 m²	526 m² *	1.052 m²	1.315,00 m²
4	673 m²	673 m²	673 m²	841,25 m²
5	672 m²	672 m²	672 m²	840,00 m²
6	759 m²	759 m²	759 m²	948,75 m²
7	691 m²	691 m²	691 m²	863,75 m²
8	695 m²	695 m²	695 m²	868,75 m²
9	759 m²	759 m²	759 m²	948,75 m²
10	696 m²	696 m²		870,00 m²
11	698 m²	698 m²		872,50 m²
12	534 m²	534 m²	534 m²	667,50 m²
13	834 m²	834 m²	834 m²	1.042,50 m²
14	567 m²	567 m²	567 m²	708,75 m²
15	532 m²	532 m²	532 m²	665,00 m²
16	532 m²	532 m²	532 m²	665,00 m²
17	504 m²	504 m²	504 m²	630,00 m²
18	522 m²	522 m²	522 m²	652,50 m²
19	546 m²	546 m²	546 m²	682,50 m²
20	537 m²	537 m²	537 m²	671,25 m²
21	499 m²	499 m²	499 m²	623,75 m²
22	595 m²	595 m²	595 m²	743,75 m²
23	623 m²	623 m²	623 m²	778,75 m²
24	554 m²	554 m²	554 m²	692,50 m²
25	473 m²	473 m²	473 m²	591,25 m²
Summe "Nettoflächen"/Nutzungsflächen	**16.759 m²**	**16.233 m²**	**15.365 m²**	**20.948,75 m²**

* Ansatz 50% der Grundstücksfläche
Mehrfach erschlossenes Grundstück

TOP Ö 3



Anlage 1 - Verteilerplan
Kalkulation Ablösesatz
Erschließungsbeitrag
Wohngebiet "Großkuchener Weg Nord III"

Stadt: Neresheim
Landkreis: Ostalbkreis

0 5 10 20 Meter
1:1.000

Erschließungsanlage - Abrechnungseinheit Straße A / Ringstraße / Stichstraße

beitragsfähige Fläche

Beitragspflichtige, erschlossene Grundstücke

M Mehrfach erschlossene Grundstücke

1 Baugrundstück Nummer

HEYDER + PARTNER
GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBERATUNG MBH

April 2023