

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am
12.10.2020**

Vorlage Nr. GR/084/2020

**Bäckerhägle III - Festlegung des Erschließungs-Beitrags und des Bauplatz-
Verkaufspreises**

Mit der Erschließung des Bauabschnittes III im Bereich Bäckerhägle wurde im Frühjahr begonnen. Die Bauarbeiten sind bisher, auch dank des insgesamt guten Wetters, sehr gut vorangekommen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen wird momentan auf Mai 2021 geplant, zunächst war hierfür der Juli 2021 vorgesehen.

Beim Abschnitt III im Bereich Bäckerhägle handelt es sich um den bisher größten realisierten Bauabschnitt. 31 Bauplätze werden erschlossen. Nach der Zuteilung von Bauplätzen an die Grundstückseinbringer können 18 Bauplätze frei veräußert werden. Die Bauplatzvergabe fand Mitte September statt.

Bei der Haushaltsplanung 2020 sind wir davon ausgegangen, dass die Ablösung der Beiträge wie auch der Bauplatzverkauf im Jahr 2020 so erfolgt, dass auch noch Kassenwirksamkeit bezüglich der Einnahmen hergestellt werden kann. So ist geplant die Notarverträge für den Bauplatzverkauf im November abzuschließen, damit die Fälligkeit dann im Dezember liegt. Ebenso werden die Beitragsbescheide im Wege von Ablösevereinbarungen an die Eigentümer der zugeteilten Bauplätze ergehen. Bisher war es immer so, dass die Grundstückseigentümer die Ablösevereinbarungen unterzeichnet haben, wovon wir auch in diesem Fall ausgehen.

Hinsichtlich der Erschließungskosten entsteht ein umlagefähiger Erschließungsaufwand in Höhe von knapp 2,5 Millionen Euro. Dies ergibt einen Erschließungsbeitrag von 48,83 Euro/m² Grundstücksfläche.

Satzungsgemäß kommen bei möglicher zweigeschossiger Bauweise ein Abwasserbeitrag mit 7,32 Euro/m² Grundstücksfläche und ein Wasserversorgungsbeitrag mit 3,70 Euro/m² Grundstücksfläche hinzu. Dies ergibt zunächst einen Quadratmeterpreis von 59,85 Euro/m².

Die Grünordnung-Kostenerstattung beläuft sich auf 4,94 Euro/m² Grundstücksfläche, was den zuvor genannten Betrag auf 64,79 Euro/m² Grundstücksfläche erhöht.

Beim Grundstückspreis ergeben sich 56,21 Euro/m².

Dies bedeutet, dass der Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. Bauplatzfläche zum Preis von 121 Euro/m² veräußert werden kann. Im Bauabschnitt II waren es noch 110 Euro/m². Die Differenz rührt im Wesentlichen von der Erhöhung des Bodenaufkaufpreises von 20 auf 25 Euro her sowie aus etwas höheren Erschließungskosten.

Bezüglich der Ablösung der Beiträge hatten wir bisher die Regelung, dass den Grundstückseigentümern ein gewisser kleinerer Betrag erlassen wird, um die Unterzeichnung der Ablösevereinbarungen schmackhaft zu machen. Bei der zuletzt durchgeführten Prüfung der Finanzgeschäfte durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg wurde dies bemängelt. Es liegt kein Grund vor eine solche Vergünstigung vorzunehmen. Auch nicht, wenn dafür ein Gemeinderatsbeschluss vorliegt. Insofern nimmt die Verwaltung von der bisherigen Praxis Abstand und schlägt vor den neuen

Grundstückseigentümern die über die Zuteilung Bauplätze erhalten als Ablösung den Betrag von 64,79 Euro/m² anzubieten. In der Regel dürfte dies trotz allem noch eine sehr interessante Variante sein, denn sofern die Vereinbarung nicht unterzeichnet wird, werden sofort Beitragsbescheide bzw. Vorauszahlungsbescheide in etwa der Höhe erlassen, wie die Angebotssumme der Ablösung ist. Da unter Umständen im Zuge der Bauausführung noch Kosten hinzukommen, wird bei einer Spitzabrechnung der Erschließungsbeitrag unter Umständen teurer. Zudem haben die Eigentümer dann Rechtssicherheit hinsichtlich der entstehenden Kosten.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Der Verkaufspreis für die Bauplätze im Baugebiet Bäckerhäggle III wird auf 121,00 Euro/m² festgelegt.
2. Den Bauplatzeigentümer, die über die Umlegung einen Bauplatz erhalten haben, wird ein Ablöseangebot unterbreitet mit der Gesamtsumme von 64,79 Euro/m². Darin enthalten sind der Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag sowie der Kostenerstattungsbetrag Grünordnung.



Joachim Löffler
Bürgermeister