
Vorlage Nr. 2019/122

STADTKÄMMEREI

20. Mai
Balingen, 02.05.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 14.05.2019
am 28.05.2019

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festsetzung des Bauplatzpreises im Gewerbegebiet "Siecheneschle-West" in Balingen

Anlagen

1 Lageplan

Beschlussantrag:

Der Bauplatzpreis im Gewerbegebiet „Siecheneschle West“ wird für einen städtischen Bauplatz mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 einschließlich der Anliegerbeiträge auf 77,95 €/m² festgesetzt. Für 2 städtische Bauplätze mit einer GFZ von 1,8 wird der Bauplatzpreis einschließlich der Anliegerbeiträge auf 88,35 €/m² festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Einzahlung des Finanzhaushaltes

einmalig 552.473,- € (einschl. Beitragsanteilen; vorbehaltlich Verkauf)

Sachverhalt:

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau des nördlichen Bereichs der Zollernstraße in Balingen können im Gewerbegebiet „Siecheneschle West“ in attraktiver Lage 3 städtische Gewerbebauplätze mit insgesamt ca. 6.568 m² angeboten werden, für die bereits Reservierungen bzw. Anfragen vorliegen.

Der Bebauungsplan sieht für die beiden westlich der Erschließungsstraße liegenden städtischen Gewerbegrundstücke eine Grundflächenzahl von 1,8 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m vor. Für den Bereich östlich der Erschließungsstraße ist eine GFZ von 1,2 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m vorgesehen.

Im Zuge der Kalkulation des Bauplatzpreises ergibt sich für die beiden 3-geschossig bebaubaren städtischen Bauplätze ein Erschließungsbeitragsanteil von 28,70 €/m², während sich dieser bei dem 2-geschossig bebaubaren Grundstück auf 20,50 €/m² beläuft. Auch bei den Kommunalbeiträgen ergeben sich mit 7,68 €/m² bzw. 5,48 €/m² unterschiedliche Beträge. Im Ergebnis führt dies zu einem Bauplatzpreis von insgesamt 88,35 € bei möglicher 3-geschossiger Bebaubarkeit (GFZ 1,8) bzw. 77,95 €/m² bei 2-geschossiger Bebaubarkeit (GFZ 1,2).

Die preisliche Differenzierung ist aufgrund der unterschiedlichen Bebaubarkeit gerechtfertigt.

Gemessen an den zuletzt in anderen Gewerbegebieten festgesetzten Bauplatzpreisen liegt der kalkulierte Preis vergleichsweise hoch. Zurückzuführen ist dies darauf, dass nicht beitragsfähige Kosten vollumfänglich auf den Bodenpreis der drei städtischen Grundstücke umgelegt werden. Die eigentlichen Erschließungskosten hingegen werden auch auf die privaten, im Zuge der Maßnahme mit erschlossenen und beitragspflichtigen Grundstücke umgelegt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Bauplatzpreis anders als bei anderen Gewerbegebieten auch die Vermessungskosten einschließt.

Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur B 27 erscheint der kalkulierte Preis angemessen.

Von den Bauplatzerwerbern sind zusätzlich zum Bauplatzpreis auch noch die Kosten für die bereits eingelegten Hausanschlüsse zu übernehmen. Dadurch können nachträgliche Beeinträchtigungen des fertiggestellten Straßenkörpers vermieden werden.

Jürgen Eberle