Grundstücksangelegenheiten Nr. 2022/301

STADTKÄMMEREI

20 Mei
Balingen, 28.09.2022

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	**öffentlich**	am 11.10.2022	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 25.10.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festsetzung der Bauplatzpreise im Baugebiet "Urtelen" in Balingen

Anlagen

Urtelen - Lageplan Anlage Vorlage Bauplatzpreise

Beschlussantrag:

Die Verkaufspreise für die städtischen Bauplätze werden einschließlich der Anliegerbeiträge wie folgt festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet gem. Bebauungsplan WA 3: 220,- €/m²
2. Allgemeines Wohngebiet gem. Bebauungsplan WA 2: 250,- €/m²
3. Allgemeines Wohngebiet gem. Bebauungsplan WA 1: 260,- €/m²
4. Urbanes Gebiet gem. Bebauungsplan MU 1, 2, 3: 280,- €/m²

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auszahlungen/Einzahlung des Finanzhaushaltes

In den kommenden Jahren 4.833.990,- € (einschl. Anliegerbeiträge, vorbehaltlich Verkauf).

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Urtelen“ in Balingen sind seit längerem weitgehend abgeschlossen. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist erst seit Kurzem gegeben, so dass nun nach Festsetzung der Bauplatzpreise mit der Vermarktung der Bauplätze begonnen werden kann.
Von der Gemeindeprüfungsanstalt wurde im Rahmen der letzten überörtlichen Prüfung darauf hingewiesen, sich bei der Festsetzung von Bauplatzpreisen möglichst an den Bodenrichtwerten zu orientieren. Bereits bei der Festsetzung der Bauplatzpreise für das Baugebiet Hertenwasen wurde diese Vorgabe berücksichtigt (Vorlage Nr. 2022/200).

Erschlossen sind im Baugebiet Urtelen zunächst 4 Bauplätze auf insgesamt 2.717 m², die nach dem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzt sind und insbesondere mit maximal 2-geschossigen Eigenheimen bzw. Doppelhäusern bebaut werden können. Diese Bauplätze werden vorrangig im Zuge von Rückübertragungsansprüchen aus dem früheren Aufkauf des Baugebiets vermarktet. Der Bodenrichtwert der angrenzenden Einfamilienhausbebauung liegt bei 245,- €/m², bei der angrenzenden Mischgebietsbebauung liegt er bei 200,- €/m². Unter Berücksichtigung dessen, dass die Grundstücke jedoch an verdichtete Bauformen mit einer Bebauung mit 3 Voll- und einem Staffelgeschoss angrenzen ist ein gewisser Abschlag beim Bodenrichtwert vertretbar, bzw. angezeigt. Es wird vorgeschlagen den Bauplatzpreis für diese Grundstücke auf 220,- €/m² festzusetzen.

Eine Teilfläche mit 2.227 m² ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt und lässt eine 3 geschossige Bebauung zu mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1. Entsprechend dem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 250,- €/m² an der weiter südwestlich vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung wird für diese Fläche ein Verkaufspreis von 250,- €/m² vorgeschlagen.

Eine Teilfläche mit 3.065 m² ist im Bebauungsplan als WA 1 festgesetzt und lässt eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Aufgrund der zulässigen höheren Bauweise ist ein Aufschlag gegenüber der WA 2-Fläche gerechtfertigt. Es wird daher vorgeschlagen für diese Flächen einen Bauplatzpreis von 260,- €/m² festzusetzen.

Für die im Bebauungsplan als urbanes Gebiet MU 1, 2 und 3 ausgewiesenen Flächen mit insgesamt 10.295 m² ist ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Die Grundflächenzahl mit 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,8 ermöglicht eine höhere Verdichtung. Daher ist für diese Flächen ein höherer Preis vertretbar, bzw. angezeigt. Vorgeschlagen wird ein Preis von 280,- €/m².

In den vorgeschlagenen Kaufpreisen sind die Anliegerbeiträge enthalten. Der exakte Anteil der abzulösenden Beiträge ist noch nicht abschließend ermittelt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich auch bei einer Kalkulation auf Basis der Gestehungskosten Bauplatzpreise in ähnlicher Höhe ergeben würden. Die Aufwendungen für die Erschließung und die Planung waren vergleichsweise hoch.

Bei einem vollständigen Verkauf der Flächen ergibt sich auf Basis der vorgeschlagenen Preise ein rechnerischer Gesamterlös von 4.833.990,- €.

Ein als urbanes Gebiet ausgewiesener größerer Teilbereich mit 6.946 m² soll, wie bereits in der Klausurtagung des Gemeinderates vorgestellt, im Rahmen einer Konzeptvergabe einer Vermarktung zugeführt werden. Da ein entsprechendes Vergabeverfahren zeitlich aufwändig ist, ist davon auszugehen, dass die Verkaufserlöse aus dem Baugebiet „Urtelen“ nur zu einem untergeordneten Teil in 2022 und 2023 erzielt werden können.

Jürgen Eberle