



Finanzwesen

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/103/2019

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

19.11.2019

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Baugebiet Oberer Bogen III - Erschließung und Bauplatzpreis

III. Anlagen

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

☐ keine ☐ Einnahmen: _____
☐ Ausgaben: _____

☐ Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
☐ Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Sachverhalt

Die Kostenberechnung zur Ausschreibung der Erschließung des 3. Bauabschnittes des Baugebietes Oberer Bogen (Oberer Bogen III) ergab erhebliche Kostenüberschreitungen im Vergleich zur ursprünglichen Kostenschätzung, die den Planungen und den Finanzierungsansätzen im Haushaltsplan bzw. den Wirtschaftsplänen zu Grunde gelegen hatte:

	Finanzierung	Kostenberechnung
Erschließung	283	598
Straßenbeleuchtung	8	6
Abwasser	176	104
Wasser	105	67
	<u>572</u>	<u>775</u>
Baukosten	775	ohne Entsorgung Torf!
Planung + NK	<u>155</u>	
	<u>930</u>	

Alle Angaben in T€

Die Kostenüberschreitungen ergeben sich im Wesentlichen bei den Erdarbeiten für die Erschließungsanlagen. Ursächlich dafür ist der torfige Untergrund, der großflächigen Bodenaustausch notwendig macht. Andere technische Lösungen zur Gründung der Erschließungsanlagen wurden ebenfalls untersucht – aber aus Wirtschaftlichkeitsgründen wieder verworfen

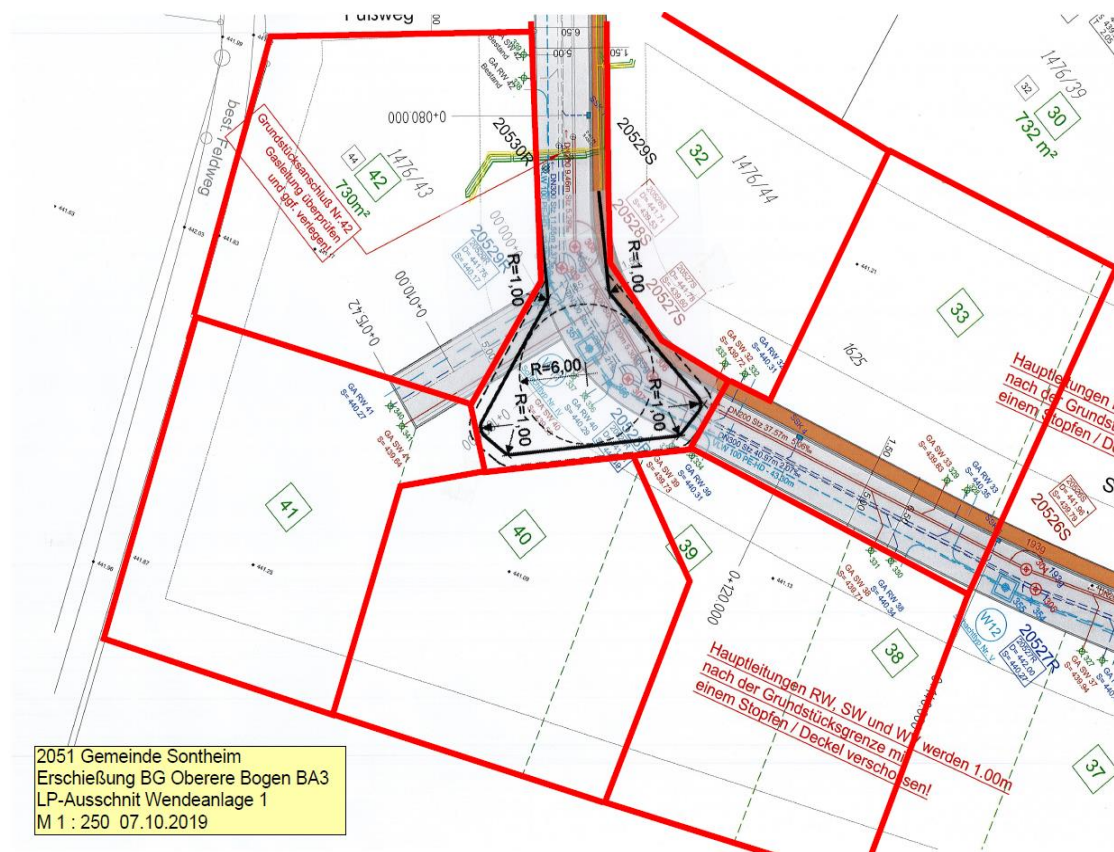
Bei Umsetzung der Erschließung des Oberen Bogen III wie geplant und unter Annahme der oben dargestellten Kosten, würde sich für den Verkauf der Bauplätze im Ergebnis folgende Kalkulation ergeben:

Verkaufspreis je m² voll erschlossen (ohne Hausanschlüsse und Grdst.Vermessung)

Grundstückspreis	21,48 Euro/m²
ungedeckter Erschließungsaufwand	40,11 Euro/m²
Erschließungsbeitrag nach dem BauGB	106,89 Euro/m²
Anschlussbeitrag nach dem KAG	7,53 Euro/m²
	<u>176,01 Euro/m²</u>

Dieser Verkaufspreis ist aus unserer Sicht nicht zu erzielen.

Wir schlagen deshalb vor, die Erschließung des Baugebietes Oberer Bogen III nicht auszuführen und stattdessen das Baugebiet Ober Bogen II entsprechend folgender Skizze abzuschließen:



Mit der Herstellung eines Wendehammers am Ende der Württemberg Straße könnten zum Abschluss des Oberen Bogens II noch 4 weitere Bauplätze mit einer Gesamtfläche von rund 2.800 qm geschaffen werden. Die Herstellungskosten für den Wendehammer betragen rund 200.000 €.

Unter Einbeziehung dieser Flächen und Kosten ergibt sich für die Veräußerung dieser Bauplätze folgende - fortgeschriebene - Kalkulation:

Verkaufspreis je m ² voll erschlossen (ohne Hausanschlüsse und Grdst.Vermessung)			
Grundstückspreis			55,25 Euro/m ²
Erschließungsbeitrag nach dem BauGB			52,69 Euro/m ²
Anschlussbeitrag nach dem KAG			7,53 Euro/m ²
			115,47 Euro/m²

Der kalkulierte Verkaufspreis entspräche mit rund 115 €/qm dem bisherigen Verkaufspreis in diesem Baugebiet.

Beschlussvorschlag

1. Auf die Erschließung des Baugebiets Oberer Bogen III wird verzichtet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss des Oberen Bogen II entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Skizze (Wendehammer) auszuschreiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alternative Flächen bzw. Grundstücke für die Bereitstellung von Wohnbauland im Ortsteil Brenz zu untersuchen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.