

### **Neufestsetzung der Bauplatzpreise im Neubaugebiet "Kohlhalde III"**

Die Flächen des Neubaugebietes "Kohlhalde III" waren schon immer im Gemeindeeigentum, so dass für die Erschließung aller drei Teilabschnitte dieses Baugebietes kein Grunderwerb erforderlich war. Bei der erstmaligen Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises wurde für die Flächen dennoch ein Wert von 42,00 DM (= ca. 21,00 €) angenommen. Daneben wurden insbesondere die Planungs- und Vermessungskosten, sowie Straßenbaukosten außerhalb des Baugebietes (Verlängerung der Fehlatalstraße) in den Verkaufspreis einkalkuliert.

Mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes im Neubaugebiet "Kohlhalde III" im Jahr 2001 wurde der Grundstückspreis für die Baugrundstücke in diesem Baugebiet auf 60,50 DM und mit Wirkung vom 1. Januar 2002 (Zeitpunkt der Euromstellung) auf 31,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt. Hinzu kamen die ebenfalls zu diesem Zeitpunkt anhand der Kostenberechnungen kalkulierten Beträge zur Ablösung des Erschließungsbeitrages (für die Straßen) in Höhe von 25,88 €/m<sup>2</sup>, die Wasserversorgungs- Kanal- und Klärbeiträge sowie ein Betrag zur Ablösung des Ausgleichbetrages für ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig wurde vom Gemeinderat eine automatische Dynamisierung des Kaufpreises mit einer Erhöhung um 0,50 €/m<sup>2</sup> im Jahr beschlossen.

Dadurch hat sich der Kaufpreis bis zum Jahr 2008 auf **34,00 €/m<sup>2</sup>** zuzüglich der unveränderten Beiträge erhöht. Der Gesamtkaufpreis beträgt seither rund **66,00 €/m<sup>2</sup>**. Hinzu kommen noch die Kosten für den Erdgashausanschluss sowie für den Abwasserkontrollschacht. Vermessungskosten sind in diesem Preis bereits enthalten.

Neben der Aussetzung der Preisdynamisierung hat der Gemeinderat im Jahr 2008 zusätzlich ein Familienförderprogramm beschlossen, das den Erwerb von städtischen Baugrundstücken von Familien mit Kindern finanziell unterstützt. Aus diesem Förderprogramm wurden zuletzt folgende Zuschüsse ausbezahlt:

<b>Jahr</b>	<b>Betrag</b>
2010	18.000 €
2011	2.000 €
2012	4.500 €
2013	16.000 €
2014	6.500 €
2015	0 €
2016	9.000 €
2017 - Ende Juli	4.500 €
Summe	<b>60.500 €</b>

Trotz der inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen, insbesondere bei den weiteren Straßenbaumaßnahmen in den Erschließungsabschnitten 2 und 3, wurde der Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag bisher nicht neu kalkuliert und

angepasst. Endgültig fertiggestellt sind die Straßen bisher lediglich im 1. Erschließungsabschnitt. Im zweiten Erschließungsabschnitt wurde im Zusammenhang mit der Verlegung der Wasser- und Abwasserleitung bisher lediglich eine Baustraße hergestellt. Der Endausbau wird voraussichtlich im Jahr 2018 erfolgen. Für den 3. Bauabschnitt wurden bisher lediglich die Aufträge für Kanal- und Wasserleitungsbau sowie die Herstellung einer Baustraße vergeben. Diese Arbeiten werden noch in diesem Jahr ausgeführt. Der Straßenendausbau soll dann in 2019 oder 2020 je nach Bebauungsfortschritt folgen.

Klar ist, dass die heutigen Straßenbaukosten deutlich höher sind, als damals kalkuliert. Dennoch wurde der Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag nicht mehr angepasst.

Hinzu kommt nun noch der Aufwand für einen vorgesehenen Spielplatz für dieses vor allem von Familien bewohnte Baugebiet, mit geschätzten Kosten von 50.000 € sowie die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sollte auch der Wert der von der Stadt eingebrachten Flächen nach 16 Jahren neu bewertet werden. Die Preise für den Erwerb von Rohbauland für andere Baugebiete haben sich in dieser Zeit auch deutlich erhöht.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist zuletzt wieder sehr deutlich angestiegen. Mit einem zeitnahen Verkauf der im 3. Bauabschnitt erschlossenen Plätze kann aufgrund der Vorreservierungen gerechnet werden. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden haben ihre Bauplatzpreise teilweise deutlich angepasst. Die Stadtverwaltung schlägt daher auch eine **Preisanpassung für den nun zur Erschließung vorgesehenen 3. Bauabschnitt** vor. In diesem Bauabschnitt sind noch 14 Baugrundstücke im städtischen Eigentum.

Die noch nicht veräußerten 14 Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von knapp über 10.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Erhöhung des Kaufpreises um 20 €/m<sup>2</sup> können aus der Veräußerung der Baugrundstücke zusätzlich 200.000 € Erlöst werden. Damit wären eine Refinanzierung der Kosten für die Anlegung des Spielplatzes, wesentlicher bisheriger Aufwendungen für die Familienförderung, ein moderat angepasster Einstandspreis für die städtischen Flächen sowie ein teilweiser Ausgleich für die inzwischen erfolgte Anpassung der Baukosten für den Straßenausbau möglich.

Der neue **Gesamtkaufpreis** liegt dann bei knapp **ca. 86 €/m<sup>2</sup>** und ist damit im Vergleich zu Baugrundstücken in anderen Kommunen in der Region immer noch günstig.

Auf eine Neukalkulation des Ablösebetrages für den Erschließungsbeitrag könnte dann nach Ansicht der Verwaltung verzichtet werden.

Bei den Kosten für den Spielplatz wäre grundsätzlich auch eine teilweise Refinanzierung über Erschließungsbeiträge möglich. Voraussetzung wäre aber eine Änderung unserer Erschließungsbeitragssatzung sowie der Erlass einer konkreten Zuordnungssatzung, in der die „begünstigten“ Grundstücke konkret bezeichnet werden. Dies hätte aber zur Folge, dass wohl auch Grundstückseigentümer im bereits bebauten Bereich nochmals belastet würden. Hiervon würde die Verwaltung gerne absehen, und die Herstellungskosten, wie oben erwähnt, über den Verkauf der neu zu erschließenden Grundstücke refinanzieren.

Nach Ansicht der Verwaltung sollten die erst im vergangenen Jahr festgelegten Bauplatzpreise in den Stadtteilen Harthausen und Feldhausen unverändert bei 50 €/m<sup>2</sup> bleiben. In Bronnen ist ebenfalls keine Anpassung des aktuellen Preises von rund 65

€/m<sup>2</sup> vorgesehen. In Kettenacker betragen die Preise lediglich 40 €/m<sup>2</sup>; dennoch wurde dort seit mehr als 15 Jahren kein Baugrundstück mehr veräußert.