

Wohnbaugebiete „Hinter der Kirche II“ im Stadtteil Kettenacker und „Innerer Grund II“ im Stadtteil Bronnen

- Neukalkulation der Grundstücksverkaufspreise

Die Grundstückspreise im Neubaugebiet „Hinter der Kirche II“ wurden zuletzt im Jahr 2005 und im Neubaugebiet „Innerer Grund II“ in Bronnen im Jahr 2007 festgelegt. Basis war damals jeweils eine Kalkulation unter Berücksichtigung der Grunderwerbs- und Planungskosten sowie den kalkulierten Herstellungskosten für die Straßen als Basis für die Kalkulation des Ablösebetrages auf den Erschließungsbeitrag. In beiden Neubaugebieten werden derzeit weitere Baugrundstücke erschlossen. Bei der Auftragsvergabe der aktuellen Erschließungsarbeiten in der Sitzung am 19. März 2019 hat die Verwaltung bereits aufgrund der relativ hohen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen angekündigt, dass eine Neukalkulation der Grundstücksverkaufspreise und hier insbesondere des Ablösebetrages für den Erschließungsbeitrag notwendig ist.

Das Planungsbüro Beck hat für beide Neubaugebiete die Straßenherstellungskosten auf der Grundlage aktueller Baupreise neu berechnet. Dadurch ergibt sich insbesondere beim Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag in beiden Neubaugebieten eine deutliche Anpassungsnotwendigkeit beim Ablösesatz. Bei der Kalkulation des Netto-Baugrundstückspreises hat die Verwaltung den Zinssatz für die Verzinsung des von der Stadt eingesetzten Kapitals von ursprünglich 4 % auf 1,5 % reduziert. Erstmals in die Kalkulation aufgenommen wurden ein Verwaltungskostenbeitrag für die Aufwendungen der Verwaltung sowie ein Ansatz zur teilweisen Refinanzierung des Familienförderprogramms. Mit dem Verwaltungskostenanteil soll der Aufwand der Verwaltung in den Bebauungsplanverfahren sowie für den Verkauf der Baugrundstücke sowie Werbemaßnahmen wie gelegentliche Anzeigen in Zeitungen zumindest zu einem kleinen Teil refinanziert werden. Der Ansatz mit 1 € je m² deckt bei weitem nicht die tatsächlichen Kosten ab und könnte durchaus auch noch nach oben angepasst werden.

Um den Erwerb von Bauplätzen durch Familien zu unterstützen hat der Gemeinderat im Jahr 2010 ein Familienförderprogramm beschlossen. Danach wird der Erwerb von Baugrundstücken durch Familien unterstützt. Der Förderbetrag beträgt für das 1. Kind 2.000 €, für das 2. Kind 2.500 € sowie für das 3. und 4. Kind 3.000 €. Die Höhe des Zuschusses wird auf maximal 10.500 € pro Familie begrenzt. Nach Ansicht der Verwaltung sollte zumindest ein kleiner Teil der Aufwendungen über den Verkauf der Baugrundstücke wieder refinanziert werden. Die Verwaltung hat einen Ansatz von 2 € je m² angenommen. Das bedeutet, dass sich ein Grundstück mit angenommenen 700 m² um 1.400 € verteuert. Dieser Betrag tragen damit zur teilweisen Finanzierung und Subventionierung des Erwerbs von Bauplätzen durch Familien mit Kindern bei.

Für das **Neubaugebiet „Hinter der Kirche II“ im Stadtteil Kettenacker** würde sich der Bauplatzpreis dadurch auf knapp 54 € je m² erhöhen. In den beiden weiteren Stadtteilen auf der Albhochfläche – Harthausen und Feldhausen – wurden die Grundstückspreise für innerörtliche Neubauf Flächen zuletzt auf 50 € je m² festgelegt, wobei für künftige – in Vorbereitung befindliche Wohngebiete – sicher ein deutlich höherer Preis zu erwarten ist.

Für das **Baugebiet „Innerer Grund II“ im Stadtteil Bronnen** ergibt sich auf der Basis der Neukalkulation ein neuer Verkaufspreis mit 86,78 €. Dies entspricht dem Niveau der zuletzt verkauften Bauplätze im Neubaugebiet „Kohlhalde III“ in der Kernstadt.

Bei einem Verzicht auf die Berücksichtigung eines Verwaltungskostenbeitrages sowie eines Finanzierungsanteiles für das Finanzierungsförderprogramm würden sich die neuen Verkaufspreise jeweils um 3 € je m² reduzieren, was allerdings aus Sicht der Verwaltung nicht sachgerecht wäre.