

**Sitzungsvorlage des Stadtrates**

am 19.07.2021

TOP 6.

öffentlich

DSNR.: SR 117/2021

**Festsetzung des Verkaufspreises für Grundstücke im Baugebiet Hegelhofen**Anlage/n: KalkulationSachbericht:

Der Bau- und Werksausschusses hat in der öffentlichen Sitzung am 03.12.2018 beschlossen, für das Baugebiet „Unterfeld“ OT Hegelhofen einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren seitens der Stadt Weißenhorn ist abgeschlossen.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 265 und 265 im Norden von Hegelhofen, mit einer Gesamtfläche von 24.624 m<sup>2</sup>, wurden angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum als Wohngebiet mit Mischgebietsanteilen überplant.

Das Baugebiet verfügt nach dem Bebauungsplan „Unterfeld“ über 24 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet und 2 Bauplätze im Mischgebiet.

Das Baugebiet wird derzeit erschlossen und anschließend vermessen. Mit der Vergabe der Bauplätze soll bereits dieses Jahr begonnen werden. Die öffentliche Ausschreibung der Bauplätze wird über den Stadtanzeiger und die Internetseite der Stadt Weißenhorn erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Vergabe der Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet unter Anwendung der "Vergaberichtlinien Baugrundstücke: Vergabekriterien und -verfahren für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken" laut Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenhorn vom 24.06.2019 durchzuführen. Die Vergabeverfahren bzgl. der Grundstücke im Mischgebiet ist noch nicht geklärt.

Der hier festzusetzende Verkaufspreis für die Grundstücke beinhaltet die städtischen Aufwendungen auf den Baugrund und den Ablösebetrag für die Erschließungsbeiträge für die Straße im Baugebiet. Der Abschlagsbetrag für die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal sowie den Kosten für die Grundstücksanschlüsse für Wasser und Kanal werden separat hinzugenommen. Dies gilt auch für evtl. weiter anfallende Kosten für Glasfaser, Fernwärme, etc.

Die von der Verwaltung vorgelegte Kalkulation sieht einen Kaufpreis für den Baugrund in Höhe von 105,55 €/m<sup>2</sup> und einen Ablösebetrag in Höhe von 71,63 €/m<sup>2</sup> vor.

Die Verwaltung schlägt vor, den Kaufpreis für regulären Wohnbaugrund - auf Fünfeuro-Beträge aufgerundet - auf eine Höhe von 110 €/m<sup>2</sup> sowie den Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag auf eine Höhe von 75 €/m<sup>2</sup> festzusetzen. Der Gesamtkaufpreis für regulären Wohnbaugrund läge insofern bei 185 €/m<sup>2</sup>.

Weiter schlägt die Verwaltung vor, den Kaufpreis für Mehrgeschosswohnungsbaugrund aufgrund der intensiveren Nutzung - auf Fünf-Euro-Beträge aufgerundet - auf eine Höhe von 125 €/m<sup>2</sup> sowie den Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag auf eine Höhe von 75 €/m<sup>2</sup> festzusetzen. Der Gesamtkaufpreis für Mehrgeschosswohnbaugrund läge insofern bei 200 €/m<sup>2</sup>.

Beschlussvorschlag:

1. „Der Kaufpreis für die Bauplätze im Baugebiet „Unterfeld“ OT Hegelhofen mit maximal zwei Wohneinheiten wird auf 110,00 € pro m<sup>2</sup> und der Ablösebetrag für die Erschließungsbeiträge auf 75,00 € pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf 185,00 € pro m<sup>2</sup>.“
2. „Der Kaufpreis für die Bauplätze im Baugebiet „Unterfeld“ OT Hegelhofen mit mehr als zwei Wohneinheiten wird auf 125,00 € pro m<sup>2</sup> und der Ablösebetrag für die Erschließungsbeiträge auf 75,00 € pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf 200,00 € pro m<sup>2</sup>.“
3. "Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Vergabe der Bauplätze im Bereich der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" auf Grundlage der "Vergaberichtlinien Baugrundstücke" laut Beschluss des Stadtrates der Stadt Weißenhorn vom 24.06.2019 durchzuführen."
4. "Der 1. Bürgermeister Dr. Wolfgang Fendt wird ermächtigt Kaufverträge über die Grundstücke im BG "Unterfeld" (Flnr. 265, 266 Gem. Hegelhofen) mit den nach den "Vergaberichtlinien Baugrundstücke" der Stadt Weißenhorn ausgewählten Bewerbern abzuschließen."

Roman Brandt  
Fachbereichleitung  
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b>
<b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Grunderwerb Gesamtfläche B-Plan Gebiet						
Bruttobaufland	Flnr. 265	22352 m <sup>2</sup>	x	72,73 € /m <sup>2</sup> =	1.625.660,96 €	Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan "Unterefeld" Kaufpreis für die überplanten Flächen aus Fl.Nr. 265, 266 Gemarkung Hegelhofen
	Flnr. 266	2272 m <sup>2</sup>	x	72,00 € /m <sup>2</sup> =	163.584,00 €	
Gesamtfläche:		24.624 m <sup>2</sup>			1.789.244,96 €	
Gesamtkosten:						
zzgl. Nebenkosten		7%			113.796,27 €	Notar, Grunderwerbssteuer u.a.
<b>Summe Grunderwerbskosten</b>					<b>1.903.041,23 €</b>	

Erwerbs- und Erschließungskosten Straße "Unterefeld-Straße"						
Grunderwerb:	Grunderwerb FB + GIW	4.382,47 m <sup>2</sup>	x	72,73 € /m <sup>2</sup> =	318.737,04 €	
		342,53 m <sup>2</sup>	x	72,00 € /m <sup>2</sup> =	24.662,16 €	
	NK (Notar, Grunderwerbssteuer)	7%			24.037,94 €	
					<b>367.437,15 €</b>	
Vermessungskosten	ca.	50 Grenzpunkte à		66,50 € =	3.325,00 €	Kostenschätzung R. Brandt
		0 GP ohne Abmarkung		=	0,00 €	
	ca.	10 Flurstücke à		96,80 € =	968,00 €	Kostenschätzung R. Brandt
		0 Flst. < 10 m <sup>2</sup>		=	0,00 €	
<b>Zwischensumme:</b>					<b>4.293,00 €</b>	
Risikozuschlag für Schätzung			10% i. H. v.	429,30 € =	4.722,30 €	
Bemessungsgrundlage:			1,7 Wertfkt § 4 GebOVerm	=	8.027,91 €	
			19% UmSt. aus 80 % Bemessungsgrd.	=	1.220,24 €	
Kosten für die Vermessung der Erschließungsanlage					<b>13.970,45 €</b>	
ZwE:					<b>381.407,60 €</b>	
Baukosten:	Straßenbau FB	4725 m <sup>2</sup>	x	145 € /m <sup>2</sup> =	685.125,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
	Straßenbau Insel, Aufweitung gem. LV	0 m <sup>2</sup>	x	0 € /m <sup>2</sup> =	75.000,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
	Beleuchtung, Anzahl aufzustellender Leuchten:	17	x	3.000,00 €	51.000,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
	DSL, Auftrag an Fa. Miecrom	26	x	1.143,00 €	29.718,00 €	
	Bäume	18	x	800,00 €	14.400,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
ZwE:					<b>855.243,00 €</b>	
Planungskosten:	Ingenieurleistungen Straße	10 % ger. v. 815,000 €			81.500,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler; bezahltes Honorar: (...)
	Bebauungsplan:					Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
	808-Objektl. Verkehrsanlagen LPH 1				315,05 €	
	808-Objektl. Verkehrsanlagen LPH 2				5.040,78 €	
Bestandsaufnahme/ Baugrunduntersuchung	20%	2.250,00 €			450,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
ZwE:					<b>87.305,83 €</b>	
Entwässerung:	Entwässerung Straße Rigolen	55.000 €	100%		55.000,00 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
Gesamtsumme:					<b>1.378.956,43 €</b>	
Sonstiges		7%			96.526,95 €	Kostenschätzung Aufstellung H. Rittler
<b>Summe Erschließungskosten Straße</b>					<b>1.475.483,38 €</b>	Summe des ansetzbaren Erschließungsaufwandes
<b>J. 10 % Anteil Stadt</b>					<b>1.327.836,04 €</b>	

Spleplatz			
Herstellungskosten (Geräte etc.)		<b>30.000,00 €</b>	Kostenschätzung T. Pieper

Ausgleichsmaßnahmen				
Erwerbskosten Fläche Flnr. 632 Gem. Bubenhausen	7381 m <sup>2</sup>	x 3,90 € /m <sup>2</sup> =	28.785,90 €	Zu dem erstattungsfähigen Aufwand gehören die Kosten für den Erwerb und die Nutzungsüberlassung sowie die Freilegung der Flächen für die Ausgleichsmaßnahme, die Ausgleichsmaßnahme einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Orientierung an BRW.
zzgl. Nebenkosten	7%		2.015,01 €	
Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege			20.000,00 €	

Gestehungskosten Baugebiet "Kreuzacker"						
<b>Summe Grunderwerbskosten Bruttobaufläche</b>						
Bruttobaufland	Flnr. 265	17.969,53 m <sup>2</sup>	x	72,73 € /m <sup>2</sup> =	1.306.923,92 €	KV Karl Heinz Stotter
	Flnr. 266	1.929,47 m <sup>2</sup>	x	72,00 € /m <sup>2</sup> =	138.921,84 €	Bestand + TV Dr. Maximilian Wohlgemacht
					<b>1.445.845,76 €</b>	
zzgl. Ausgleich Wertsteigerung des Grundstücks durch die Überplanung und die zusammenhängende Erschließung.			16%		231.335,32 €	Die zusammenhängende Erschließung und Überplanung eines Baugebietes stellt einen vermögenswerten Vorteil dar. Höhe des Vorteils ist mit 10 % angesetzt (Schätzwert).

				<b>1.677.181,08 €</b>	
<b>Planungskosten B-Plan:</b>	Schlussrechnung, 14.06.21, KC			57.001,60 €	Urspr. Angebot: - €  Honorar hat sich erhöht da Änderung zu Regelverfahren.
Bestandsaufnahme/ Baugrunduntersuchung	80%	2.250,00 €		1.800,00 €	
ZwE:				58.801,60 €	
Sonstiges	5%			2.940,08 €	
				<b>61.741,68 €</b>	
Vermessungskosten	ca.	200 Grenzpunkte	à 66,50 €	13.300,00 €	Kostenschätzung R. Brandt
		0 GP ohne Abmarkung		0,00 €	
	ca.	40 Flurstücke	à 96,80 €	3.872,00 €	Kostenschätzung R. Brandt
		0 Flst. < 10 m²		0,00 €	
				Zwischensumme:	17.172,00 €
Bemessungsgrundlage:		1,7 Wertkt § 4 GebOVerm		29.192,40 €	
		19% UmSt. aus 80 % Bemessungsgrd.		4.437,24 €	
Puffer für Kostenrisiko durch Schätzung		10%		1.717,20 €	
Kosten für Vermessung zu veräußernder Nutzfläche				<b>35.346,84 €</b>	Kostenschätzung R. Brandt
Summe Gestehungskosten (Grund, Vermessung, BLP):				1.804.269,60 €	
Summe Gestehungskosten (abzgl. der Kosten des Reservierungsberechtigten):				1.804.269,60 € - 404.976,00 € = 1.399.293,60 €	
Erwerbs- und Erschließungskosten Straße				1.227.835,04 €	
Kosten für Ausgleichmaßnahmen				50.800,91 €	
<b>Summe Gesamtkosten</b>				<b>3.183.005,56 €</b>	

**Gestehungskosten und Erschließungskosten pro m²**

allg. Wohngebiet	16.729,00 m²	-	4.800 =	11.929,00 m²	Fläche abzgl. der Fläche des Reservierungsberechtigten
Mischgebiet	1.810,00 m²			1.810,00 m²	
	<b>18.539</b> m²			<b>13.739</b> m²	Flächenangaben von Kling Consult.
Gestehungskosten pro m²	105,55 € / m²				
Erschließungskosten pro m²	71,63 € / m²				
Summe:	177,18 € / m²				