

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	15.01.2024
<b>Aktenzeichen:</b>		<b>Vorlage Nr.</b>	2-0655/24/31-025

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsgemeinderat	01.02.2024	öffentlich	Entscheidung

### Anpassung des Kaufpreises für die Baugrundstücke im Baugebiet "Auf Esenlechen"

#### Sachverhalt:

Nach Fertigstellung der Erschließung des Neubaugebietes „Auf Esenlechen“ hatte der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung vom 23.08.2004 einen vollerschlossenen Kaufpreis in Höhe von 38,00 Euro / m<sup>2</sup> für die Baugrundstücke festgesetzt. Dieser Kaufpreis enthielt folgende Erschließungskostenbestandteile:

- Kaufpreis Grund und Boden (Ausgangswert einschl. Vermessungskosten) 6,50 Euro
- Erschließungskosten Straße (ohne Fußwege, 10 % Gemeindeanteil bereits abgezogen) 15,25 Euro
- Kostenerstattungsbeitrag naturschutzrechtliche Maßnahmen 1,59 Euro
- Baukostenzuschuss Wasserversorgung 2,28 Euro
- Einmaliger Entwässerungsbeitrag 7,94 Euro
- Investitions- und Gewinnspanne 4,44 Euro

Im Anschluss wurde von Seiten der Verbandsgemeindewerke der Einmalige Entwässerungsbeitrag mit dem veranschlagten Betrag von 7,94 Euro / m<sup>2</sup>abgerechnet, die Kosten für den Baukostenzuschuss Wasserversorgung haben sich in der Endabrechnung von kalkulierten 2,28 Euro auf 1,88 Euro / m<sup>2</sup>reduziert.

Neu hinzu kamen die Kosten für den bis dahin noch nicht abgerechneten Umbau der 20 KV-Freileitung mit Demontage der Teilüberspannung und Verlegung einer Teilverkabelung mit einem Aufwand von 1,90 Euro / m<sup>2</sup>Baufläche.

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse hatte der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung vom 01.10.2007 beschlossen (dies verbunden mit einer Reduzierung der Investitions- und Gewinnspanne auf 2,94 Euro / m<sup>2</sup>), den Kaufpreis zunächst bei 38,00 Euro / m<sup>2</sup>zu belassen.

Weil der Verkauf der Baugrundstücke nur sehr schleppend verlief (in den Jahren 2004 bis 2016 konnten lediglich zwei Grundstücke veräußert werden), hatte der Ortsgemeinderat in Folge einer Anfrage eines Interessenten auf Reduzierung des Kaufpreises auf 35,00 Euro / m<sup>2</sup>mit Beschluss vom 09.03.2017 den Preis bis auf Weiteres für alle Baugrundstücke auf 36,00 Euro / m<sup>2</sup>herabgesetzt. Im Anschluss daran wurden zwei weitere Grundstücke verkauft.

Da die Baugrundstücke vollerschlossen veräußert werden und aufgrund der während der Corona-Pandemie stark angestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken allgemein hatte der Ortsgemeinderat den Kaufpreis zur Reduzierung des Kostenrisikos auf Anregung des Ortsbürgermeisters mit Beschluss vom 17.10.2022 von 36,00 auf 46,00 Euro / m<sup>2</sup> erhöht. In der Folge wurden vier Baugrundstücke zu dem neuen Kaufpreis veräußert.

Parallel dazu wurde das Planungsbüro Scheuch mit einer Neukalkulation der Kosten für den Endausbau der

Erschließungsstraßen einschl. der Fertigstellung der Straßenbeleuchtung pp. auf den aktuellen Stand beauftragt. Ausweislich der Neukalkulation belaufen sich die Herstellungskosten nun auf insgesamt 455.000 Euro (ohne Fußwege); unter Abzug des Gemeindeanteils von 10 % errechnet sich bei einer beitragspflichtigen Baufläche von 14.038 m<sup>2</sup> ein Beitragssatz in Höhe von 29,17 Euro / m<sup>2</sup>.

Demzufolge ergibt sich ein kostendeckender vollerschlossener Gesamtkaufpreis von 59,92 Euro / m<sup>2</sup>, gerundet 60,00 Euro / m<sup>2</sup>.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat beschließt, den vollerschlossenen Kaufpreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Auf Esenlechen“ von bisher 46,00 Euro / m<sup>2</sup> mit sofortiger Wirkung auf 60,00 Euro / m<sup>2</sup> zu erhöhen.

**Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:**

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen bei folgenden Personen Ausschließungsgründe vor:

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.