

**TOP: Innere Erschließung "Im Gässle", Isingen
Festlegung Bauplatzpreis**

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
23.07.2020	Gemeinderat	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Mit der Zustimmung für den Erwerb des Grundstücks „Im Gässle 4“ (Drucksache 019/2012) in seiner Sitzung am 15.03.2012 hat der Gemeinderat den Weg für eine Verbesserung der Verkehrsführung und eine Flächenneuordnung im Quartier „Im Gässle“ eingeleitet. Die Umsetzung dieser Innenentwicklung und Einteilung der neuen Bauplätze erfolgte im Zuge eines vereinfachten Umlegungsverfahrens (§ 80 ff BauGB) durch das Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung.

Der Flächenankauf- bzw. verkauf wurde mit dem Bodenrichtwert von 42,50 €/m² zugrunde gelegt. Insgesamt hat die Stadt bei dieser gesamten Neuordnung rd. 1.290 m² erworben und im Gegenzug rd. 190 m² veräußert. Mit dieser Umlegung wurden 2 Bauplätze geschaffen.

Der Ortschaftsrat Isingen hat im Nachhinein den Bauplatz Flst. 115/3 gegenüber des Isinger Hofes als Spielplatz „umgewandelt“ und im Gegenzug dafür den Spielplatz in der Lerchenstraße (Flst. 328/5) aufgegeben und diesen als Bauplatz angeboten.

Der Gemeinderat hat hierfür die erforderliche Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 22.02.2018 (Drucksache 022/2018) beschlossen und am 17.05.2018 (Drucksache 069/2018) das Grundstück Flst. 328/5 zum Preis von 90,00 Euro/qm (72.810 Euro) veräußert. Allerdings fallen noch Herstellungskosten für den Wasser- und Kanalanschluss an, der mit 10.000 Euro angenommen wird und von der Stadt hergestellt werden muss.

„Im Gässle“ sind somit 2 Bauplätze (Flst. 115/1 u. 115/5) mit insgesamt 1.034 qm Wohnbauflächen und 1 Spielplatz, unwesentlich größer (Flst. 115/3) mit 359 qm entstanden. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 183.275,84 Euro.

Die Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- Aufkauf/Umlegung Grundstücke	54.126,35 Euro
- Abbruchkosten	20.540,46 Euro
- Erschließungskosten	74.195,61 Euro
- <u>Sonstige Kosten</u>	<u>34.413,42 Euro</u>
Gesamtkosten	183.275,84 Euro
- Einnahmen aufgrund Mehrzuteilungen	- 9.557,09 Euro
- Einnahmen aus Verkauf Bauplatz	- 62.810,00 Euro
- Einnahmen Förderung Abbruchkosten	- 4.108,09 Euro

Bauplatzrelevante Kosten 106.800,66 Euro

Die Kosten ins Verhältnis zu der Gesamtgrundstücksfläche gesetzt, errechnet sich eine Kostendeckung bei einem Verkaufspreis von 103,29 Euro.

Die Stadt ist gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg gehalten, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Grundsätzlich sind bei Grundstücksverkäufen Mehrerlöse zu erzielen, die dazu beitragen sollen, künftige Maßnahmen zu finanzieren und dadurch Fremdfinanzierung über Kredite zu vermeiden.



Finanzielle Auswirkungen:

Ein etwaiger Überschuss fließt dem Haushalt der Stadt zu. Umgekehrt ist ein Defizit aus dem allgemeinen Haushalt auszugleichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Rosenfeld legt als Verkaufspreis für Grundstücke im Gebiet „Im Gässle“ 103,00 EUR/qm fest.