

BAUPLATZKALKULATION ENDAUSBAU BAUGEBIET GRUBEN-RAMSÄCKER (GRUNDSTÜCKSPREIS; STRASSE; WASSER- UND ABWASSER) – NEUFASSUNG DER ABRECHNUNGSEINHEIT**A. Abrechnungseinheit****Sachverhalt**

Ursprünglich ist man davon ausgegangen, dass der Ausbau der Jurastraße (einschl. Eichenstraße) im Bereich des Flurstücks 5358 vorläufig abgeschlossen ist. Mit „vorläufig“ war ein Planungszeitraum von 5 bis 10 Jahren gemeint. Außerdem hat man zu diesem Zeitpunkt auch eine Anpassung (Änderung) des Bebauungsplanes erwogen.

Folgerichtig wurde dieses Abrechnungsgebiet per Beschluss gebildet (=Abrechnungseinheit) und ein Ablösepreis je m² voll erschlossener Fläche ermittelt (68 Euro).

Nun zeigt sich nach 2 bis 3 Jahren, dass weitere (angrenzende) Flurstücke erschlossen werden sollen. Mit einer Abrechnungseinheit ist jedenfalls nicht gemeint, dass Grundstücksweise, sozusagen nach Bedarf, Abrechnungseinheiten (irgendwie) gebildet werden (können).

Folgerichtig sollte das gesamte „Restgebiet“ (einschl. der Eichenstraße) – dem gültigen Bebauungsplan folgend - zu einer **Abrechnungseinheit** zusammengefasst werden.

Die Eichenstraße, der Endausbau der Jurastraße bis einschl. Wendehammer und der Endausbau der Birkenstraße bis einschl. Wendehammer werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.

Außerdem ist die im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene Fläche als **WA II – Fläche** in die Oberverteilung der Flächen einzubeziehen.

Die Eichenstraße, der Endausbau der Jurastraße bis einschl. Wendehammer und der Endausbau der Birkenstraße bis einschl. Wendehammer werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst.

Beschlussvorschlag Abrechnungseinheit (§ 37 Abs. 2 KAG)

Der Gemeinderat beschließt die vorgeschlagene Abrechnungseinheit und bezieht auch die Grünfläche als Wohnbaufläche in die Verteilung ein.

B. Grundstückspreis**Sachverhalt**

Ein Grundstückspreis für ein „voll erschlossenes Grundstück“ setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen:

- Die **Kosten für die Straße** (einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Begleitgrün usw.). Diese Kosten werden, stark vereinfacht, durch die Division der (tatsächlichen) Kosten des Abrechnungsgebietes durch die Fläche des Abrechnungsgebietes ermittelt.
- Die **Kosten für die Wasserleitung und den Kanal**. Diese Kosten werden über die kommunalen Wasser- und Abwassersatzungen umgelegt.
- Die **Kosten für das Grundstück** (d.h. der „reine“ Grundstückspreis). Dabei gibt es nach „oben“ keine Beschränkung. Allerdings darf die Gemeinde Grundstücke nicht „unter Preis“ verkaufen.

Bei der letzten Kontrollrechnung wurden **68 €/je m² voll erschlossener Fläche** ermittelt.

Dieser Preis setzte sich zusammen aus:

Wasser/Abwasser rd.	10 €/m ²
Erschließung rd.	27 €/m ²
Grundstückspreis	31 €/m ²
Zusammen	68 €/m²

Beim Erschließungsbeitrag waren die Kostengrundlagen bisher abgerechnete Bereiche und ein Kostenvoranschlag des Ing.-Büros Wesner.

Innerhalb der *Abrechnungseinheit* wurden bislang verbaut:

Eichenstraße	90.275 €
Abgerechnetes Teilstück "Jurastraße" (VL wurde abgerechnet) ohne SÜD usw.	53.554 €
Zusammen	143.829 €

D.h. auf den damaligen Kostenvoranschlag (KV) Wesner wurden die 143.829 € zugeschlagen! **An diese Herangehensweise ist bei der aktuellen Kalkulation anzuschließen.**

Gerundet haben wir aktuell folgende „Preiselemente“:

Wasser/Abwasser rd.	14,43 €/m ²
Erschließung rd.	49,40 €/m ²
Grundstückspreis	31,00 €/m² – wie bisher
Zusammen	94,83 €/m²

Aktueller Bodenrichtwert Wohnbauland für die Gemeinde Obernheim: 51,00 bis **68,00 €**.
Damit ist voll erschlossenes Bauland gemeint.

Laut aktueller Darstellung beträgt die „Untergrenze“ **94,83 €/m²**.

Laut der Darstellung „**Durchschnittspreise** von Bauland in Baden-Württemberg seit 1962 nach Baulandarten“ des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg beträgt der Preis für voll erschlossenes Bauland **rd. 200 bis 300 €/m² für baureifes Land** (2018-2021). Diese Darstellungen beziehen sich auf das ganze Land (Durchschnittspreise).

Die Preise für Wasser/Abwasser und Erschließung sind nicht verhandelbar. Diese ergeben sich aus den Abgabensatzungen (Wasser/Abwasser) und den konkreten Kosten bzw. Kostenvoranschlägen.

Der „reine Grundstückspreis“ ist vom Gemeinderat festzulegen. Die Untergrenze des Grundstückspreises beträgt **31 Euro**.

Die Verwaltung hält einen Preisrahmen von **94,83 €/m² (Untergrenze) bis 100 €/m² (Obergrenze)** für angemessen.

Beschlussvorschlag Grundstückspreis

Der Gemeinderat beschließt für das Abrechnungsgebiet einen Grundstückspreis („voll erschlossen“) in Höhe von _____ €/m².

10.01.2025

Hofer