

210/0293/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 14.02.2025

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--|----------------|---------------|------------|
| Magistrat | | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Kleestadt | | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Wiebelsbach | | Vorberatung | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr | | Vorberatung | |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung | |

Baugebietsentwicklung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach - Festlegung der Ankaufpreise/Einwurfswerte

Beschlussvorschlag:

Die GkB als beauftragter Projektentwickler/Erschließungsträger soll die Grundstücke für die Wohngebietsentwicklungen in den Stadtteilen Wiebelsbach und Kleestadt für 50 Euro/qm ankaufen bzw. bei der Baulandumlegung wird der Einwurfswert auf 50 Euro/qm festgelegt.

Begründung:

Gemäß der Ausschreibung für einen Projektentwickler/Erschließungsträger für die beiden Wohnbaugebiete Kleestadt und Wiebelsbach und der anschließenden Vertragsvereinbarung mit der beauftragten GkB aus Karlsruhe sollen die Bauplätze am Ende des Verfahrens zu dem dann aktuellen Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei veräußert werden. Sämtliche Projekt-/Entwicklungskosten sollen in diesen Betrag mit einfließen. Zu den Projekt-/Entwicklungskosten gehören insbesondere die Kosten der Bauleitplanung, der Bodenordnung mit Katastervermessung und Grenzpunkten, Straßenbau mit Beleuchtung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die Erschließung mit Wasser und Kanal.

Erste Kostenschätzungen ergaben somit die folgenden Projekt-/Entwicklungskosten für den

Stadtteil Wiebelsbach ~ 3.537.000 Euro

Stadtteil Kleestadt ~4.792.000 Euro

Für den Stadtteil Wiebelsbach mit einer Nettobaulandfläche von ca. 18.900 qm (also reine Wohnbaugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes) liegen die Projekt-/Entwicklungskosten bei rund 187,00 Euro/qm. (3.537.000 Euro : 18.900 qm)

Für den Stadtteil Kleestadt mit einer Nettobaulandfläche von ca. 23.800 qm (also reine Wohnbaugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes) liegen die Projekt-/Entwicklungskosten bei rund 201,00 Euro/qm. (4.792.000 Euro : 23.800 qm)

Bei den Berechnungen des Einwurfswertes geht man von den Bodenrichtwerten aus, zieht dort die Kosten der Erschließung ab (in den Fällen von Kleestadt und Wiebelsbach aber sämtliche Projekt-/Entwicklungskosten) zusätzlich noch prozentual Kosten von ersparten Aufwendungen, wie Verhandlungsaufwand und auch verkürzte Wartezeit. Dies ergibt :

Für den Stadtteil Wiebelsbach:

210 Euro Bodenrichtwert – 187,00 Euro Projekt-/Entwicklungskosten – ersparte Aufwendungen etc. - 9 Euro = verbleibt ein Einwurfswert von ~ 14 Euro

Für den Stadtteil Kleestadt:

230 Euro Bodenrichtwert – 201,00 Euro Projekt-/Entwicklungskosten – ersparte Aufwendungen etc. - 11 Euro = verbleibt ein Einwurfswert von ~ 18 Euro

Die 14 Euro bei Wiebelsbach bzw. 18 Euro bei Kleestadt wären die Beträge, die die GkB gem. Vertragsbedingungen den Grundstückseigentümern für ihre landwirtschaftlichen oder Gartengrundstücke zahlen bzw. in der Umlegung zum Ansatz bringen würde.

Es würde ein Baulandumlegungsverfahren mit einem sogenannten „anderen Maßstab“ durchgeführt werden, welches nur mit Mitwirkung der Grundstückseigentümer – heißt alle Beteiligten müssen einverstanden sein – gelingen und zum Abschluss gebracht werden kann.

Dafür bekämen die Grundstückseigentümer am Ende des Verfahrens erschlossenes baureifes Wohnbauland im Wert ihrer eingebrachten Grundstücke zugeteilt oder sie können sich die eingebrachte Fläche ausbezahlen lassen.

Beispiel Wiebelsbach:

Eigentümer A hat ein Gartengrundstück von 2000 qm somit ein Wert von $2000 \times 14 \text{ Euro} = 28.000 \text{ Euro}$ – heißt er kann eine Geldleistung in Höhe von 28.000 Euro bekommen.

Wenn Eigentümer A ein Baugrundstück in Wiebelsbach zu diesem Wert zugeteilt bekommen möchte erhält er $28.000 \text{ Euro} : 210 \text{ Euro/qm Bodenrichtwert} = 133 \text{ qm Wohnbauland}$ – um ein Baugrundstück von ca. 350 qm zu erhalten muss er 217 qm Bauland im Wert von 210 Euro dazukaufen = 45.570 Euro

Beispiel Kleestadt:

Eigentümer A hat ein Gartengrundstück von 2000 qm somit ein Wert von $2000 \times 18 \text{ Euro} = 36.000 \text{ Euro}$ – heißt er kann eine Geldleistung von 36.000 Euro bekommen.

Wenn Eigentümer A ein Baugrundstück in Kleestadt zu diesem Wert zugeteilt bekommen möchte erhält er $36.000 \text{ Euro} : 230 \text{ Euro/qm Bodenrichtwert} = 156 \text{ qm Wohnbauland}$ – um ein Baugrundstück von ca. 350 qm zu erhalten muss er 194 qm Bauland im Wert von 230 Euro dazukaufen = 44.620 Euro

Aufgrund der relativ niedrigen Werte, die im Vergleich zu anderen Baugebieten insbesondere das zuletzt entwickelte Baugebiet „Buschweg“ im Stadtteil Semd, aufgerufen sind, wurde in einem Termin mit Magistrat und Fraktionsvertretern eben über diese Preise gesprochen. Die Werte werden voraussichtlich wenig Akzeptanz bei den Eigentümern finden – insbesondere in Kenntnis der gezahlten Preise in Semd. Nachstehend soll aufgezeigt werden, warum in Semd höhere Preise aufgerufen wurden.

In Semd wurde das Umlegungsverfahren „Verteilung nach Werten“ gem. § 57 BauGB gewählt. Es ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren. In einem sogenannten deduktivem Wertermittlungsverfahren wird der Einwurfswert ermittelt.

Auch hier geht man von einem aktuellen Bodenrichtwert aus – das waren in Semd zum 01.01.2020 – 220 Euro. Davon abgezogen werden die geschätzten Erschließungskosten. Hier aber nur der beitragsfähige Aufwand. Also 90 % Beitrag für die Herstellung der Straßen gem. Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Groß-Umstadt (EBS) und die Beiträge nach einem festgelegten Beitragssatz für Wasser, Kanal und Kläranlage gem. Wasserversorgungssatzung (WVS) und Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Groß-Umstadt. Die Summe der Beiträge lag für Semd bei 80 Euro. Dazu wurden weitere Folgekosten und der sogenannten Straßenlandvorteil abgezogen + weitere nach der deduktiven Wertermittlung abzugsfähige Kosten. Am Ende wurde der Einwurfswert für Semd auf 80 Euro ermittelt.

Bliebe man bei den o.a. Beispielen hätte in Semd

Eigentümer A für sein Gartengrundstück von 2000 qm einen Wert von $2000 \times 80 \text{ Euro} = 160.000 \text{ Euro}$ – heißt er kann eine Geldleistung von 160.000 Euro bekommen.

Wenn Eigentümer A ein Baugrundstück in Semd zu diesem Wert zugeteilt bekommen möchte erhält er $160.000 \text{ Euro} : 220 \text{ Euro/qm Bodenrichtwert} = 727 \text{ qm Wohnbauland}$.

Der entscheidende Unterschied zwischen dem Modell Semd und den Modellen Kleestadt und Wiebelsbach sind die Werte, die von dem aktuellen Bodenrichtwert abgezogen werden.

Um hier eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurde für den Stadtteil Kleestadt ermittelt, wie hoch der Einwurfswert wäre, wenn das Umlegungsmodell für Semd (gesetzliches Umlegungsverfahren nach Werten) herangezogen würde.

Bei dem Bodenrichtwert von 230,00 Euro wurden die gem. EWS, WVS und EBS ermittelten

Erschließungsbeiträge von 89 Euro abgezogen und die weiteren abzugsfähigen Werte gem. der deduktiven Wertermittlung. Dies ergab einen Einwurfswert von 78 Euro.

(für Wiebelsbach gibt es keine Vergleichsberechnung aufgrund des hohen Aufwandes für die Ermittlung. Es ist jedoch mit einem vergleichbaren Wert zu rechnen.)

In Semd wurde die Baugebietsentwicklung bzw. der Einwurfswert indirekt subventioniert.

10 % der Straßenbaukosten verblieben bei der Stadt (gem. EBS)

Die Kosten für die Entwässerung und Wasserversorgung sind nach festen Beitragssätzen (EWS und WVS) abgerechnet. Diese Beiträge sind nie kostendeckend.

Die entsprechenden Mittel für den Straßenbau, Kanal und Wasser waren im Investitionsprogramm berücksichtigt.

Kosten für die Bauleitplanung, Vermessungskosten, Kosten für das Umlegungsbüro etc. waren alle über die Sach- und Dienstleistungen im Budget 09 Räumliche Planung und Entwicklung und Budget 10 Bauen Wohnen Denkmalschutz berücksichtigt.

Um wie erwähnt die Akzeptanz und Mitwirkung der Eigentümer in Kleestadt und Wiebelsbach zu erwirken, wird vorgeschlagen, den Einwurfswert in beiden Baugebieten auf 50 Euro / qm festzulegen bei einem einheitlichen Bodenrichtwert/Verkehrswert von 230 Euro.

Die GkB als beauftragter Projektentwickler und Erschließungsträger würde die Differenz zu den ermittelten 14 bzw. 18 Euro vorlegen und nach Baulandentwicklung, Baulandumlegung, Erschließung und Grundstücksveräußerungen mit der Stadt abrechnen.

Bedeutet zunächst pro Quadratmeter Nettobaulandfläche eine zu erwartende durchschnittliche Subvention von ~ 34 Euro /Quadratmeter.

Nettobaulandfläche Kleestadt (23.800) + Wiebelsbach (18.900) = 42.700 qm x 34 Euro = 1.451.800 Euro

Die errechnete Subvention in Höhe ca. 34 Euro/qm reduziert sich in folgenden Fällen:

- Verkauf städtischer Baugrundstücke zu einem höheren Preis als aktuelle Bodenrichtwerte
- Niedrigere Erschließungskosten/Baukosten als aktuelle Schätzung (Anmerkung: die Erschließungskosten könnten auch steigen.)
- Niedrigere Finanzierungskosten (Anmerkung: die Erschließungskosten könnten auch steigen.)
- Langfristig über Einnahmen aus der Grundsteuer B. Aufgrund vergleichbarer Grundstücksgrößen, die mit Doppelhäusern oder Einfamilienwohnhäuser bebaut sind, konnte eine durchschnittliche jährliche Grundsteuer von ca. 430 Euro ermittelt werden.
Bedeutet bei insgesamt rund 80 Bauplätzen (Kleestadt und Wiebelsbach) eine zukünftige Grundsteuer von 80 x 430 Euro = 34.400 Euro jährlich.

Bei der Entscheidung sind folgende strategischen Aspekte zu berücksichtigen, die den höheren Einwurfswert rechtfertigen:

- Die Investitionen in die bestehende Infrastruktur wie Kitaneubau in Wiebelsbach, Kitaerweiterung in Kleestadt sind begründet und haben durch den erwartenden Zuzug weiterhin ihre nachhaltige Bedeutung.

- Dem im FNP vorgesehenen moderaten Wachstum – auch in den Stadtteilen - wird mit den Baugebietsentwicklungen gefolgt.
- Die Wachstumsvorgaben aus der Regionalplanung für das Mittelzentrum Groß-Umstadt werden berücksichtigt.