

**Erschließung des Baugebietes "Hettenberg II" in Sinsheim-Steinsfurt  
hier: Erschließungsträger, Bauabschnitte und Anteil der städtischen Bauplätze  
(Grundsatzbeschluss)**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 02.02.2010**

**TOP 5**                      **öffentlich**

**Vorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß den Empfehlungen des Ausschusses für Technik und Umwelt.

**Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:**

In der Sitzung vom 27.01.2010 berät der Ausschuss für Technik und Umwelt über die Erschließung des Baugebietes „Hettenberg II“ in Steinsfurt. Folgende Aspekte werden erörtert.

1. Der Ausschuss für Technik und Umwelt berät, ob das Baugebiet „Hettenberg II“ auf Gemarkung Steinsfurt öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich erschlossen werden soll.
2. Der Ausschuss für Technik und Umwelt berät, ob in mehreren Abschnitten erschlossen werden soll.  
Wird die Erschließung in zwei Abschnitte eingeteilt, so empfiehlt die Verwaltung, zuerst den Abschnitt Ost zu erschließen.
3. Der Ausschuss für Technik und Umwelt berät, ob an dem Gemeinderatsbeschluss festgehalten werden soll, dass mindestens 50 % der Bauplätze zum Eingangswert an die Stadt Sinsheim abgegeben werden sollen, und empfiehlt dem Gemeinderat das weitere Vorgehen.

Das Ergebnis der Vorberatungen wird nachgereicht.

**Einleitung**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hettenberg II“ auf Gemarkung Steinsfurt erfolgte am 25.11.2008. Der Bebauungsplan wurde bisher noch nicht bekannt gegeben, da die Umlegung noch nicht abgeschlossen ist.

Am 02.05.2006 wurde die Umlegung vom Gemeinderat angeordnet. Mit der Durchführung der Umlegung wurde der Umlegungsausschuss beauftragt. Die Einleitung der Umlegung erfolgte über einen formellen Beschluss.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Hettenberg“ an und umfasst nach dem Bebauungsplan „Hettenberg II“ der Gemarkung Steinsfurt eine Fläche von ca. 5,9 ha, davon ca. 3,6 ha Nettobauland. Es können ungefähr 72 Bauplätze geschaffen werden.

Der Einwurfswert beträgt 70,00 €/m<sup>2</sup>; der Zuteilungswert 115,00 €/m<sup>2</sup> (ohne Erschließung). Dies würde einem Flächenabzug von ca. 39,1 % entsprechen. Der hohe Flächenabzug ist aufgrund der großen Ausgleichsfläche entstanden.

### **Erschließung**

Es gibt zwei Möglichkeiten, ein Baugebiet zu erschließen: öffentlich-rechtlich und privatrechtlich.

<u>Öffentlich-rechtliche Erschließung</u>	<u>Privatrechtliche Erschließung</u>
<b>NACHTEILE</b>	<b>VORTEILE</b>
Langwierige Erschließung, da alle VOB-Fristen eingehalten werden müssen	Beschleunigte Erschließung, da keine VOB-Fristen eingehalten werden müssen und der Erschließungsträger Interesse an einer schnellen Erschließung hat
i.d.R. teurer, da keine Preisverhandlung mit den Baufirmen möglich ist	Kostenvorteile durch Preisverhandlung mit Baufirmen und Pauschalpreisverträgen
Kommunale Kostenbeteiligung von 5 % an öffentlichen Straßen und Wegen; die Kosten für die Erschließung von Wasser und Abwasser werden nicht vollständig ersetzt (Kostendeckung ca. 25 - 30%)	Keine Kommunale Kostenbeteiligung, da die Kosten zu 100 % umgelegt werden (Die Stadt muss die Erschließungskosten für ihre eigenen Grundstücke auslegen, erhält sie aber im Verkaufsfall zurück.)
i.d.R. erschwerte Gewährleistungsverfolgung	Erschließungsträger ist für alle Gewerke Gewährleistungsgeber und kümmert sich um Gewährleistungsverfolgung
<b>VORTEILE</b>	<b>NACHTEILE</b>
Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht erforderlich; Abrechnung nach Beitragssatzung	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erforderlich

Die Verwaltung empfiehlt die privatrechtliche Erschließung, da in dem Fall 100 % der Kosten umgelegt werden können.

### **Einteilung des Baugebietes in Erschließungsabschnitte**

Grundsätzlich kann das Gebiet im Ganzen oder abschnittsweise erschlossen werden.

### Erschließung im Ganzen

Die geschätzten optimierten Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 2.220.000,00 € brutto (inkl. Baukosten mit Straßenquerschnittsreduzierung, Planung, Bauleitung, Baunebenkosten, Projektsteuerung, aber noch ohne Umlegung und überörtliche Abwassergebühren). Flächenbezogen entspricht dies Erschließungskosten von ca. 62,00 € brutto je m<sup>2</sup> Nettobaufläche.

### Erschließung in Abschnitten

Die abschnittsweise Erschließung bringt den Vorteil der besseren (weil risikoärmeren) Vermarktung mit sich. Es werden weniger freie Bauplätze auf einmal angeboten, das Risiko eines Angebotsüberschusses an Bauplätzen ist geringer. Allerdings ist diese Erschließung teurer als die Gesamterschließung, in Summe ca. 4%. Dadurch erhöhen sich die Schätzkosten auf ca. 2.309.000,00 € brutto. Flächenbezogen entspricht dies dann Erschließungskosten von ca. 64,00 € - 65,00 € brutto je m<sup>2</sup> Nettobaufläche.

### Anmerkung

„Optimierte Erschließungskosten“ bedeutet, der Ausbau der Straßen erfolgt auf einem geringeren Standard als bisher vorgesehen. Hierfür müsste der Bebauungsplan abgeändert werden. Dies ist in einem vereinfachten Verfahren möglich.

Die Erschließungskosten für den derzeitigen Standard betragen für eine Erschließung im Ganzen ca. 2.374.050,00 € brutto (ca. 67,00 €/m<sup>2</sup> brutto) und für eine abschnittsweise Erschließung ca. 2.469.250,00 € brutto (ca. 69,00 - 70,00 €/m<sup>2</sup>).

### Mögliche Bauabschnitte

Die beiden Bauabschnitte (Nord und Ost) lassen sich aus technischer Sicht gleich gut vorrangig erschließen.

Hinsichtlich der Wertigkeit und Vermarktbarkeit der Grundstücke wird der Abschnitt Nord als höherwertig angesehen, d.h. aus dem Gesichtspunkt der Gesamtvermarktung des Baugebietes ist die vorrangige Erschließung des Abschnittes Ost sinnvoll.

Aus umlegungstechnischer Sicht ist der Bauabschnitt Ost für die Stadt Sinsheim vorteilhafter, da sie hier deutlich mehr Einwurfsfläche besitzt.

<b><u>Bauabschnitt Nord, ca. 19.900 m<sup>2</sup></u></b> <b>(Nettobauland)</b>	<b><u>Bauabschnitt Ost, ca. 18.600 m<sup>2</sup></u></b> <b>(Nettobauland)</b>
Stadt Sinsheim: ca. 3.650 m <sup>2</sup>	Stadt Sinsheim: ca. 7.370 m <sup>2</sup>
Ev. Stiftung Pflege Schönau: 13.260 m <sup>2</sup>	Ev. Stiftung Pflege Schönau: 522 m <sup>2</sup>
Rest: privat	Rest: privat

### Anmerkung

Bei der Erschließung in zwei Bauabschnitten muss entschieden werden, welcher Abschnitt zuerst erschlossen wird. Ein Teil der Fläche liegt aus technischen Gründen auf alle Fälle im ersten Bauabschnitt. Daher überschneidet sich ein Teil der Fläche und die Summe stimmt nicht mit den oben genannten Flächen überein.

MVV REGIOPLAN empfiehlt als Berater, den Spielplatz noch zurückzustellen. Daher wurde die Fläche, die hierfür benötigt wird, nicht berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, eine abschnittsweise Erschließung, um das Vermarktungsrisiko zu verringern.  
Der Bauabschnitt Ost sollte zuerst erschlossen werden.

### **Abgabe der Grundstücke**

Bisher galt der Grundsatz, dass mindestens die Hälfte der Bauplätze an die Stadt Sinsheim abgegeben werden sollen.

Sinn dieser Vorgabe war, sicherzustellen, dass die Bauplätze zügig bebaut werden und möglichst wenige Baulücken entstehen. Die Stadt kann zudem Einfluss nehmen, wer sich in den Baugebieten ansiedelt (z.B. Förderung von „Sinsheimern“ oder jungen Familien).

Nachteile liegen darin, dass die Stadt für ihre eigenen Grundstücken die Erschließungskosten bezahlen muss und diese erst beim Verkauf der Grundstücke zurückerhält. Die Stadt trägt die Vermarktungsrisiken. Bei ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen können die Kosten nicht wieder erwirtschaftet werden.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist Eigentümerin eines großen Grundstückes in dem möglichen Bauabschnitt Nord. Ihr werden Bauplätze zugeteilt, welche sie als Baugrundstücke in Erbpacht anbietet. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist daran interessiert, die Grundstücke möglichst bald zu vermarkten. Es ist in ihrem Interesse, dass dort keine Baulücken entstehen. Die Erbpachtverträge sind für Familien interessant, da das Grundstück nicht erworben werden muss. Aus diesen Gründen könnten die Bauplätze der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau zu dem Anteil der städtischen Bauplätze gezählt werden.

Die Verwaltung bittet, darüber zu beraten, ob an dem Grundsatz festgehalten werden soll.

Dezernat II

Keßler  
Bürgermeister

gez. Brietz  
Flächenmanagement

**Anlage:**  
Plan zur Realisierung von Bauabschnitten