



## Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 13.06.2022	340/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	28.06.2022	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	05.07.2022	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	06.07.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	14.07.2022	beschließend

### Baugebiet "Am Silberbach", Erschließungskosten, Einwurfs- und Zuteilungswerte, städtebaulicher Vertrag

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dem als Anlage beigefügten Muster des städtebaulichen Vertrags einschließlich der Anlagen zuzustimmen und die Entwurfs- und Zuteilungswerte für die unbauten Grundstücke im Umlegungsgebiet „Am Silberbach“ gemäß § 57 BauGB in Verbindung mit § 59 BauGB wie folgt anzusetzen:

Einwurfswert (ungeordnetes Rohbauland) Wohnbauflächen: 133,00 €/m<sup>2</sup>

Zuteilungswert (baureifes Wohnbauland) erschließungsbeitragspflichtig: 205,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Erläuterungen:

Der Kostenanteil der Erschließungs- und Entwicklungskosten inkl. Planungs- und Folgekosten für den 1. BA beläuft sich auf rund 238 €/m<sup>2</sup> Nettobauland. Für die Kostenaufteilung der Entwässerungsanlagen, welche dem 1. und 2. BA dienen, wurde der Flächenansatz von IGMBH verwendet (Anlage Verteilung Kosten Bauwerke BA 1 BA2).

Für den Ausbau des Hochbehälters sind als Anteil der äußeren Erschließung(Folgekosten) für den 1. und 2. BA. brutto 309.000 € einkalkuliert. Dies entspricht ca. 25 % der aktuell veranschlagten Baukosten. Wobei bezogen auf die Baugebietsflächen ein Anteil von 75 % auf den 1. BA entfällt. Dies sind bei 75 % Verbrauchsanteil rund 232.000 € brutto. Der restliche Anteil von 25 % rund 77.000 € brutto ist auf den 2. BA umzulegen.

Aufgrund der aktuellen Preisunsicherheit auf dem Markt wurde die Position Unvorhergesehenes mit 7,5 % angesetzt, was einer Summe von 513.360 € entspricht. Weitere Annahmen zur Erschließungskostenberechnung können den Vorbemerkungen der Gesamtkostenberechnung von DF-P (Anlage Kostenberechnung DF-P IGMBH 1. BA) entnommen werden.

Neben den reinen Erschließungs- und Entwicklungskosten wurden in der Erschließungskostenkalkulation (Anlage 5 zum städtebaulichen Vertrag) die Kosten der Rechtsberatung, der Grunderwerbskosten für die Ausgleichsfläche und die Projektsteuerungskosten der HLG berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamtkostenbetrachtung wurde die Wertermittlung (siehe Umlegungsberechnung) für das Umlegungsverfahren "Am Silberbach" berechnet.

Ausgehend von einem Verkehrswert von 460 €/m<sup>2</sup> für das voll erschlossene Bauland kommt man bei deduktiver Betrachtung unter Abzug der Erschließungskosten in Höhe von 238,00 €/m<sup>2</sup> und einem Zinsvorteil von 17 €/m<sup>2</sup> auf einen Zuteilungswert für baureifes Wohnbauland (erschließungsbeitragspflichtig) von 205,00 €/m<sup>2</sup> und einen Einwurfswert für das ungeordnete Rohbauland der Wohnbauflächen von 133 €/m<sup>2</sup>.

Diese Berechnung entspricht dabei der üblichen Systematik eines Wertgutachtens in der Umlegung und kann aus der beigefügten Anlage (Umlegungsberechnung) entnommen werden. Der Gemeindevorstand als Umlegungsstelle kann sich dies zu eigen machen oder aber selbst ein Wertgutachten beauftragen, was jedoch eine zusätzliche Bearbeitungszeit von ca. 3 - 6 Monate bedeuten würde.

Unter Berücksichtigung der Einwurfs- und Zuteilungswerte ergibt sich ein Umlegungsvorteil in Höhe von voraussichtlich 1,5 Mio. € mit dem im Rahmen des Verfahrens die Verfahrenskosten (Vermessungskosten, etc.) zu bezahlen sind. Mit der dann noch verbleibenden Summe von ca. 1,2 Mio. € könnten weitere Infrastrukturkosten auf Abruf durch die Hessische Landgesellschaft mitfinanzieren werden. So zum Beispiel die Vorfinanzierung des Wasserhochbehälters.

Neben der Berechnung der Einwurfs- und Zuteilungswerte wurde zwischenzeitlich aufbauend auf den letzten Gesprächen und Beschlüssen der Gemeindevertretung ein städtebaulicher Vertrag mit der Kanzlei Haldenwang abgestimmt und als Anlage beigefügt.

Dieser soll mit den Eigentümern im Umlegungsgebiet vor Abschluss des Umlegungsverfahrens abgeschlossen werden und dazu dienen, dass die Eigentümer zunächst die ermittelten Werte anerkennen und sich bereit erklären die Erschließungskosten inkl. dem Gemeindeanteil von 10 % sowie die mit dem Baugebiet verbundenen Planungs- und Folgekosten zu tragen.

Weiterhin wurde im städtebaulichen Vertrag die Themen Plus-Energie-Siedlung, Bauverpflichtung mit Absicherung durch Bürgschaft bzw. Vertragsstrafe unter Teil II eingearbeitet. Als Sicherheit wurden dabei 77 €/m<sup>2</sup> Bauland angesetzt, was in etwa den Mehrkosten eines EH 40 mit Luft-/Wärmepumpe gegenüber dem GEG-Standard von 30.000 € bezogen auf einen Bauplatz mit einer Größe von 390 m<sup>2</sup> entspricht. Die Mehrkosten können aus der Zusammenfassung des Energieversorgungskonzepts vom 27.04.2022 (siehe Anlage) entnommen werden.

Ebenfalls wurde in Teil III des stbl. Vertrages unter Ziffer 11 ein Hinweis zur gärtnerischen Vornutzung und eine diesbezügliche Haftungsfreistellung für die HLG aufgenommen, da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass nach Räumung des Geländes noch Material im Boden verbleibt.

Unter Teil III Ziffer 1 des stbl. Vertrages wurde eingearbeitet, dass aus Vereinfachungsgründen eine Verrechnung der Ausgleichszahlung aus Teil I Ziffer 4 (Mehr-/Minderzuteilung) mit den Erschließungskosten erfolgen kann, da die gesamte Finanzierung über die HLG läuft.

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Städteb Vereinbarung Am Silberbach final
- (2) Erschließungskostenkalkulation
- (3) Verteilung\_Kosten\_BA1\_BA2
- (4) Verteilung\_Kosten\_HB Schlossborn
- (5) Kostenberechnung DF-P\_IGMBH-1 .BA
- (6) Umlegungsberechnung Schloßborn 13.06.22
- (7) Energiekonzept Gemeinde Glashütten\_Umsetzung\_Sicherheitskoste..\_