

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 4.1	am 01.04.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 5.4	am 08.04.2025

TOP:

Erschließung Baugebiet Nadelhof – Beratung und Beschlussfassung über die Erschließungskosten im Wohnhof und Erneuerung der Trinkwasserleitung in der Burger Straße

Teilnehmer:

- Herr Mario Götz, badenvaKONZEPT GmbH, Freiburg i. Br.
- Herr Thomas Wolf, Ingenieurbüro Keller, Riegel

Sachverhalt:

Wohnhof:

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Nadelhof für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhausgrundstücke in Oberbirken schreiten voran.

Die beauftragten Erschließungsarbeiten umfassen nicht den Bereich des Wohnhofes, da die Grundstücke des Wohnhofes mit einem von den anderen Grundstücken abweichenden Konzept vermarktet wurden. Im Zuge der laufenden Zuteilung der Wohnhof-Grundstücke sind den potentiellen Eigentümern verschiedene Fragen aufgekommen, die es nun zu klären gibt. Im Wesentlichen zielen die Fragen auf die Kosten der Erschließung des Wohnhofes ab.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates und der Vermarktungsunterlagen war für die Grundstücke des Wohnhofes folgendes geregelt:

Wohnhof:

Die Bauplätze werden zu einem Preis von 540,00 €/m² verkauft. Die Flächen des Privatweges im Wohnhof sowie die zum Wohnhof gehörenden Stellplatzflächen werden ebenfalls zum Preis von 540,00 €/m² verkauft.

*Das Flurstück Nr. 92/82 ist mit je 1/11 Anteil als Privatweg von den Erwerbern der Bauplätze 92/50, 92/51, 92/52, 92/53, 92/54, 92/55, 92/59, 92/60, 92/61, 92/62 und 92/63 zum Bauplatzpreis zu erwerben. Der Privatweg ist von den künftigen Eigentümern auf eigene Kosten zu planen und herzustellen. Die Planung und Herstellung **ist nicht Bestandteil der Erschließung** des Baugebietes „Nadelhof“.*

Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten des Wohnhofes müssen im Wohnhof und auf den rot markierten Parkflächen geschaffen werden. Die Flurstücke Nr. 92/84 und Nr. 92/85 sind mit je 1/11 Anteil von den Erwerbern der Bauplätze 92/50, 92/51, 92/52, 92/53, 92/54, 92/55, 92/59, 92/60, 92/61, 92/62 und 92/63 zum Bauplatzpreis zu erwerben.

(Auszug aus Informationen zur Vermarktung, Baugebiet Nadelhof, September 2024)

Hieraus wird deutlich, dass die künftigen Eigentümer die Erschließung selbst organisieren und durchführen müssten, was sich aus Sicht der Verwaltung sehr schwierig gestalten könnte. Insbesondere die Anlagen für Wasser und Abwasser, Straßenentwässerung etc. sollten von der Gemeindeverwaltung und dem beauftragten Erschließungsträger badenvaKONZEPT GmbH koordiniert und beauftragt werden. Da der Bereich weiterhin als Privatstraße gelten würde, müsste grundbuchrechtlich gesichert werden, dass die Gemeinde jederzeit auf diese Anlagen zugreifen dürfte.

Außerdem wäre zu klären, ob auch die Fertigstellung des Straßengrundstücks durch die Gemeinde übernommen wird und ob diese Kosten auf die künftigen Eigentümer umgelegt werden. Dies hätte für beide Seiten Vorteile. Zum einen erfolgt der Ausbau entsprechend des Standards der Gemeinde und zum anderen ist eine zeitnahe Fertigstellung möglich. Die Gemeinde müsste hier in Vorleistung treten.

Die Verwaltung empfiehlt eine Pflasterung der Wohnhoffläche, da Oberflächenwasser versickern könnte, bei Arbeiten an Kanälen und Leitungen der Asphalt nicht aufgerissen und geflickt werden müsste und es sich auch optisch von den öffentlichen Straßen im Baugebiet Nadelhof abheben würde.

Hinsichtlich der zu errichtenden Stellplätze empfiehlt die Gemeinde den Bauherren, einen Gesamtbauantrag für alle Grundstücke einzureichen, da auf diese Weise die Zahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze niedriger wäre als wenn für jedes einzelne Baugrundstück ein Bauantrag eingereicht wird und dies auch dem Wohnhofgedanken entspricht.

Sowohl über die Kosten der Erschließung des Wohnhofes als auch über die Kosten für die Sanierung der Wasserleitung werden in der Sitzung Herr Götz von badenovaKONZEPT als auch Herr Wolf vom Ingenieurbüro Keller informieren.

Herr Götz wird in der Sitzung eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Baugebiet vorstellen.

Trinkwasserleitung Burger Straße (nördlicher Teil):

Im Bereich zwischen der Straße Oberbirken und dem südlichen Erschließungsbereich des Baugebietes Nadelhof befindet sich auf einer Länge von ca. 100 m eine in die Jahre gekommene Trinkwasserleitung. Da die Straße in diesem Bereich im Zuge der Erschließungsarbeiten des nördlichen Teils des Baugebietes ohnehin neu gemacht wird, sollte aus Sicht der Verwaltung die Trinkwasserleitung saniert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde/badenovaKONZEPT koordinieren und beauftragen die Herstellung der Anlagen für Wasser- und Abwasser, Straßenentwässerung etc.
3. Die Kosten hierfür (Punkt 2) werden von der Gemeinde übernommen.
4. Die Gemeinde/badenovaKONZEPT koordinieren und beauftragen die Fertigstellung des Straßengrundstücks. Die Straße wird in Pflaster ausgeführt.
5. Die Kosten hierfür (Punkt 4) werden von den künftigen Eigentümern übernommen.
6. Der Sanierung der Trinkwasserleitung in der Burger Straße (Teilbereich Nord) wird zugestimmt.

	P Pauschale	Anteil Kommune	Anteil Privat
Tabelle 5: Baulandpreise	20.03.2025		
Übersicht Gesamtkosten inkl. Mwst			
Tabelle 1: Herstellungskosten	3.916 T€	3.658,8 T€	257,3 T€
Tabelle 2: Grunderwerb	1.973 T€	1.972,8 T€	0,0 T€
Tabelle 3: Finanzierung	198 T€	193,3 T€	4,9 T€
Tabelle 4: Honorare Erschließungsträger §11 SBV	139 T€	132,5 T€	6,5 T€
Gesamtkosten	6.226 T€	5.957,4 T€	268,8 T€
Bruttofläche Erschließungsgebiet	32.014 m ²		
öffentliche Fläche, sonstige Flächen [ohne Verkauf]	10.015 m ²		
öffentliche Fläche, sonstige Flächen [mit Verkauf]			
Nettofläche Kommune	15.003 m ²		
Nettofläche Privat ohne Kostenbeteiligung	5.941 m ²		
Nettofläche Privat mit Kostenbeteiligung	1.055 m ²		
Anteil und Verrechnungsfaktor Kommune	93,43%		
Anteil und Verrechnungsfaktor Privat	6,57%		
Kosten je qm Nettobauland			
Berücksichtigung zus. Verkaufsfläche	Nein		
Tabelle 1: Herstellungskosten	243,9 €/m ²	243,9 €/m ²	243,9 €/m ²
Tabelle 2: Grunderwerb	122,9 €/m ²	131,5 €/m ²	0,0 €/m ²
Tabelle 3: Finanzierung	12,3 €/m ²	12,9 €/m ²	4,7 €/m ²
Tabelle 4: Honorare Erschließungsträger §11 SBV	8,7 €/m ²	8,8 €/m ²	6,2 €/m ²
Gesamtkosten in €/m² Bauland	387,7 €/m²	397,1 €/m²	254,7 €/m²
Infrastrukturbeitrag angenommen	0,0 €/m ²	15,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Gesamtkosten in €/m² Bauland inkl. ISB	387,7 €/m²	412,1 €/m²	254,7 €/m²

Verkaufserlöse / Saldo

Nettobauland Kommune	15.003 m ²
Nettobauland MFH	3.543 m ² WA2
Nettobauland EFH/DHH	10.899 m ² WA1
Zusätzliche Verkaufsfläche	561 m ² Erweiterung Gartenflächen
Gesamtkosten Kommune	5.957 T€

Zu erwartende Verkaufserlöse

Möglicher Baulandpreis EFH/DHH	Verkauserlöse EFH/DHH	Möglicher Baulandpreis MFH	Verkauserlöse MFH
		600 €/m ²	2.126 T€
		650 €/m ²	2.303 T€
540 €/m ²	6.188 T€	700 €/m ²	2.480 T€
		750 €/m ²	2.657 T€
		800 €/m ²	2.834 T€
		850 €/m ²	3.012 T€

Saldo Verkaufserlöse zu Kosten

Möglicher Baulandpreis EFH	Möglicher Baulandpreis MFH					
	600 €/m ²	650 €/m ²	700 €/m ²	750 €/m ²	800 €/m ²	850 €/m ²
540 €/m ²	2.357 T€	2.534 T€	2.711 T€	2.888 T€	3.065 T€	3.243 T€

Fläche Kindergarten mit 1.895m² nicht in Verkaufsfläche berücksichtigt