

Sitzungsvorlage Nr. 2020/79

Aktenzeichen: 880.61

Sachbearbeiter: Kämmerei WB



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
04.12.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	14.12.2020	3

Betreff:

Festlegung des Verkaufspreises für die gemeindeeigenen Bauplätze im Wohnbaugebiet "Halberger Ebene III" in Weißbach

Beschlussvorschlag:

Der Preis für die Bauplätze im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ in Weißbach wird auf 130,00 €/m² festgelegt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		TOP:	3 ö
------------------------------	--	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
--------------------------	----	--------------------------	------

1	2	3	4	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR	Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR	jährliche Folgekosten / -lasten EUR	Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Aus haushaltsrechtlichen Gründen dürfen Gemeinden Vermögen grundsätzlich nicht unter Wert veräußern. Wenn eine Gemeinde Bauplätze erschließt und anschließend verkauft, muss der Verkaufspreis also mindestens so hoch sein, dass alle Kosten gedeckt sind. Hierzu zählen freilich nicht nur die für die Bauplätze anfallenden Beiträge (Erschließungsbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Abwasserbeitrag), sondern auch die Kosten für den Erwerb des Rohbaulands, die Kosten für das Aufstellen des Bebauungsplans, die diversen nicht beitragsfähigen Kosten der Erschließung und anderes mehr. Ferner ist es ratsam, auch die laufenden Betriebskosten für die Verkehrsflächen, die Straßentwässerung, die Straßenreinigung und die Straßenbeleuchtung über eine Laufzeit von 20 Jahren einzurechnen. Bei kaufmännischer Betrachtung sollte zudem auch eine angemessene Kapitalverzinsung enthalten sein.

Das Ziel muss freilich sein, mit dem Verkaufspreis nicht nur die Kosten zu decken, sondern möglichst auch Gewinn zu erzielen.

Wie die Verbandskämmerei des GVV Mittleres Kochertal errechnet hat, wäre beim Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ in Weißbach unter Berücksichtigung aller Kosten bei einem Preis in Höhe von 109,81 € volle Kostendeckung erreicht.

Wie gesagt muss die Gemeinde jedoch bestrebt sein, beim Bauplatzverkauf auch einen angemessenen Gewinn zu erzielen. Wie hoch dieser ausfällt, regelt letztlich der Markt, denn um Käufer zu finden, muss der Verkaufspreis ja marktgerecht sein.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte schlägt die Verwaltung vor, den Verkaufspreis für die Bauplätze im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ auf 130,00 €/m² festzulegen.

Dieser Preis liegt zwar im oberen Bereich dessen, was derzeit im Mittleren Kochertal üblich ist, doch sind die Preise auch andernorts immer noch steigend. Zudem ist ein allzu schneller Verkauf der Bauplätze im Baugebiet „Halberger Ebene III“ ohnehin nicht wünschenswert, weil insgesamt nur 15 Bauplätze vorhanden sind und weil auf absehbare Zeit leider kein weiteres Wohnbaugebiet erschlossen werden kann.