

Sitzung	Technischer Ausschuss - Ö - 04.10.2011
Beratungspunkt	Baugebiet Schützenberg - Ablösung Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag Naturschutz
Anlagen	1
Finanzposition	
vorangegangene Beratungen	

Erläuterungen:

Im Baugebiet „Schützenberg“ ist mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes begonnen worden. Die Bauplatzvergabe ist bereits im Gange. Es ist davon auszugehen, dass - auch im Hinblick auf die anstehende Erhöhung der Grunderwerbssteuer - bereits im Oktober dieses Jahres die ersten verbindlichen Grundstückskaufverträge abgeschlossen werden.

Die städtischen Baugrundstücke werden „voll erschlossen“, das heißt einschließlich der anfallenden Erschließungskosten (Beiträge) verkauft. Die Beitragsanteile am Kaufpreis sind in den notariellen Grundstücksverträgen betragsmäßig offen zu legen. Dies macht es erforderlich, für den Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und für den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB) jeweils eine Ablösungsmesszahl zu berechnen und festzusetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Berechnung des Erschließungsbeitrages alle Erschließungsanlagen des Baugebietes „Schützenberg“ zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Damit verbunden ist für das gesamte Abrechnungsgebiet (siehe Planauszug Anlage 1) ein einheitlicher Beitragssatz mit einer gleichmäßigen Beitragsverteilung.

Die Verwaltung hat für das Gebiet „Schützenberg“ die voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Erschließungskosten berechnet und unter Abzug des von der Stadt zu tragenden Anteiles (5%) den Beitragssatz bzw. die Ablösungsmesszahl für den Erschließungsbeitrag mit 24,50 €/m² Nutzungsfläche ermittelt.

Die Kosten für die im bisherigen Gesamtgebiet Bühlstraße ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach einem errechneten Schlüssel jetzt, nach Teilung des Baugebietes, auf die Gebiete Bühlstraße und Schützenberg zu verteilen und in beiden Gebieten über den Erschließungsbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a-c BauGB zu refinanzieren.

Auf der Grundlage der vorliegenden Kostendaten hat die Verwaltung die Ablösungsmesszahl für den auf das Baugebiet Schützenberg entfallenden Kostenerstattungsbetrag mit 21,31€/m² Grundfläche ermittelt.



Beschlussvorschlag:

1. Der Bildung einer Abrechnungseinheit nach § 37 Absatz 3 KAG wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Erschließungsbeitrag nach dem KAG abzulösen. Die Ablösungsmesszahl wird auf 24,50€/m² Nutzungsfläche festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, für das Baugebiet Schützenberg den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a-c BauGB abzulösen. Die Ablösungsmesszahl wird auf 21,31€/m² Grundfläche festgesetzt.

Beratung: