

<b>Beschlussvorlage Stadt Bersenbrück</b>	<b>Vorlage Nr.: 701/2016</b>			
<b>Festlegung des Grundstückskaufpreises sowie der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kostenerstattungsbetrag für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den dritten und vierten Bauabschnitt des Baugebietes Woltruper Wiesen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	12.05.2016	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	08.06.2016	öffentlich	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die städtischen Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 107 'Woltruper Wiesen III' und Nr. 113 'Woltruper Wiesen IV' werden für 75,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. Die von den Erwerbern zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB werden abgelöst und sind in dem Kaufpreis enthalten.

**1. Finanzielle Auswirkungen**

- Ja  
 Nein

**I. Gesamteinzahlungen der Maßnahme: 3.013.200 €** bei ca. 70 % Baurohland

**II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: 864.800 €**

Betroffener Haushaltsbereich

Ergebnishaushalt     Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Produktnummer/Projektnummer 522.20/3I522.GR – 541.10/3I541.1401/3I541.1701

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.  
 Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €  
 Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur

Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

### **III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:**

- Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.
- Die Gesamteinzahlungen von 3.013.200 € beziehen sich auf die Jahre 2016-2019
- Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
- Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet in Höhe von €.

### **2. Beteiligte Stellen:**

Fachdienst III: Bauen, Planen, Umwelt

### **Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e**

#### **Sachverhalt:**

Die Bebauungspläne (B-Pläne) Nr. 107 'Woltruper Wiesen III' und Nr. 113 'Woltruper Wiesen IV' sehen die Ausweisung weiterer Abschnitte im Erschließungskonzept Bersenbrück Süd-Ost vor. Für die ersten beiden Bauabschnitte wurde am 04.03.2013 ein Kaufpreis von 69,70 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Dieser beinhaltet einen Anteil in Höhe von 32,20 €/m<sup>2</sup> für Erschließungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erschließungsbeiträge wurden auf Basis einer Gesamtkalkulation des kompletten Erschließungskonzeptes gebildet. Unter Berücksichtigung sämtlicher umlagefähiger Kosten wurde durch den Fachdienst III ein voraussichtlicher Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Höhe von 29,95 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Neben den Erschließungsbeiträgen ist ein naturschutzrechtlicher Kostenerstattungsbetrag zu zahlen, der sich nach der Kalkulation auf 2,25 €/m<sup>2</sup> beläuft. Gemäß § 133 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Bersenbrück vom 05.03.2002 sowie § 7 der Kostenerstattungssatzung der Stadt Bersenbrück vom 30.03.2000 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Beitragspflichten im Vorfeld per Vertrag abgelöst und damit für endgültig vereinbart werden. Diese Verfahrensweise hat sich in der Vergangenheit bewährt und die Beträge können bei den Bauherren als Festbetrag in die Finanzierung eingehen. Eine Neuberechnung des Betrages ist auf Grund des zeitlich engen Zusammenhanges nicht erforderlich.

Seit der letzten Festsetzung hat sich der Ankaufswert für Bauerwartungsland um ca. 10 % erhöht. Des Weiteren stiegen die Nebenkosten für den Grunderwerb durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 5 v.H. Der Nettokaufpreis betrug im Jahre 2013 = 37,50 €/m<sup>2</sup>, bei einer zehnzehnten Steigerung entspricht dies einem Wert von 41,25 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung einer weiteren knapp vierprozentigen Steigerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland zwischen 2013 und 2017 errechnet sich ein Nettokaufpreis von 42,90 €/m<sup>2</sup>, somit zzgl. Ablösebetrag brutto 75,10 €/m<sup>2</sup>; abgerundet = 75,00 €/m<sup>2</sup>.

Zum Vergleich die derzeitigen Bruttokaufpreise der anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bersenbrück: Alfhausen = 63,00 €/m<sup>2</sup>, Ankum = 82,00 €/m<sup>2</sup>; Eggermühlen = 38,00 €/m<sup>2</sup>, Gehrde = 65,00 €/m<sup>2</sup>, Kettenkamp = 52,00 €/m<sup>2</sup>, Rieste = 57,00 €/m<sup>2</sup>.

gez. Dr. Baier  
(Stadtdirektor)

gez. Heyer  
(stell. Fachdienstleiter II)

gez. Heidemann  
(Fachdienstleiter III)