

Gewerbegebiet „Bitze – 2. Erweiterung“

a. Festlegung des Bauplatzpreises

b. Ablösung von Beiträgen

a.

I. Sachverhalt

Ab September beginnen die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet „Bitze – 2. Erweiterung“. Die Gemeinde möchte bereits vor Fertigstellung der Erschließung den ersten Gewerbebauplatz veräußern, da die Erdarbeiten für dieses Bauvorhaben teilweise parallel durchgeführt werden sollen. Der Gemeinderat sollte daher den Bauplatzpreis festlegen.

II. Ergebnis der Vorberatung

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 07. April 2022 intensiv mit dem Thema befasst. Die Kostenkalkulation ergibt einen kostendeckenden Wert von 70,65 Euro je m² Grundstücksfläche.

Unter Berücksichtigung der Erschließungskosten und der Bauplatzpreise für gewerbliche Grundstücke in umliegenden Gemeinden wird ein Bauplatzpreis für die erschlossenen Gewerbegrundstücke von 60,- Euro/m² vorgeschlagen.

b.

I. Allgemeines zur Ablösung von Beiträgen

Wer ein Baugrundstück erwirbt, hat in der Regel auch Beiträge zu entrichten, und zwar dafür, dass sein Grundstück an die öffentlichen Einrichtungen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Straße angeschlossen werden kann bzw. angeschlossen ist und er diese öffentlichen Einrichtungen auch nutzen kann (sog. Vorteilslage).

Die Beitragsschuld (sachliche Abgabepflicht) entsteht

- bei der Abwasserbeseitigung und bei der Wasserversorgung immer dann, sobald diese baulich fertiggestellt, also uneingeschränkt nutzbar sind und das Grundstück an diese angeschlossen werden kann. Es ist vorgesehen, ein Baugrundstück bereits vor Fertigstellung der Erschließungsanlage zu veräußern. Die Veräußerung der übrigen Baugrundstücke erfolgt bei Bedarf.
- bei der Straße immer dann, wenn diese erstmals endgültig hergestellt ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Straße alle ihre Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) aufweist, wobei zur Fertigstellung der Fahrbahn auch die oberste Schicht, nämlich der Asphalt-Feinbelag zählt. Dieser wird in der Regel erst einige Jahre nach Erstellung der Baustraße aufgebracht.

Ist die Beitragspflicht noch nicht entstanden, weil die Anlagen noch im Bau sind, können die Gemeinde und der Beitragspflichtige einen Ablösungsvertrag schließen, der eine spätere Erhebung des Beitrags ausschließt.

Solche Ablösungsverträge werden gerne geschlossen, weil sie zu einem frühen Zeitpunkt Klarheit über die finanziellen Lasten schaffen, die auf ein Grundstück zukommen. Die Käufer haben also eine Planungssicherheit. Eine spätere Nachberechnung mit ggf. Nachzahlungen entfällt dann.

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht möchte auch bei der Veräußerung von Baugrundstücken im Gewerbegebiet „Bitze 2“ von der Möglichkeit Gebrauch machen, den Erschließungsbeitrag (also den Beitrag für den Straßenbau) abzulösen. Der Gesamtverkaufspreis inkludiert dann diesen abgelösten Beitrag, und der jeweilige Kaufvertrag wird in der Anlage um eine Ablösevereinbarung ergänzt, in der die Details zur Ablösung geregelt sind.

II. Notwendigkeit von Ablösebestimmungen

Im Falle der Beitragsablösung treten an die Stelle der jeweiligen Satzungen die von der Gemeinde gemäß § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB zu erlassenden Ablösungsbestimmungen. Sie sind für den Abschluss von Ablösungsverträgen das Gegenstück zur allgemeinen Beitragssatzung. Zum Abschluss von Ablösungsverträgen ist die Gemeinde daher nur berechtigt, wenn sie ausreichende Ablösungsbestimmungen erlassen hat. Der Ablösungsbetrag muss dann in inhaltlicher Übereinstimmung mit diesen Ablösungsbestimmungen ermittelt werden.

Ablösebestimmungen für das Baugebiet „Bitze 2“

I. Abrechnungsgebiet

Das Abrechnungsgebiet umfasst alle Grundstücke, die von der Erschließungsstraße Grundstück Flst. Nr. mit der Bezeichnung „GE Bitze – 2. Erweiterung“ erschlossen werden (siehe Lageplan).

II. Ablösebestimmungen

Nachdem derzeit ein erster Grundstückskaufvertrag vorbereitet wird, sind die Bestimmungen für die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Baugebiet festzulegen.

Die Erschließungsarbeiten wurden nach der am 08.03.2022 stattgefundenen Submission der Angebote in öffentlicher Gemeinderatssitzung vom 17.03.2022 an die Firma J.F. Storz, Eigeltingen vergeben.

Die Vergabesumme sowie die Berechnungen der Kosten für den Feinbelag und die Straßenbeleuchtung sind Grundlage für die Ermittlung der Höhe des Erschließungsbeitrags.

Die Verteilung des Erschließungsaufwandes für die Erschließungsanlage in diesem Baugebiet erfolgt nach den Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung. Nachdem es sich um ein Baugebiet handelt und eine einheitliche Nutzung vorgegeben ist, wird der Erschließungsaufwand auf die Grundstücksflächen verteilt.

In der Ablösevereinbarung werden die Beiträge, wie in der Anlage aufgelistet, abgelöst:

- | | |
|--|--------|
| - Erschließungsbeitrag ($19,58 \text{ Euro/m}^2 \text{ Nutzfläche} \times \text{m}^2$) | = Euro |
| - Klärbeitrag ($0,28 \text{ Euro/m}^2 \times \text{m}^2$) | = Euro |
| $1,89 \text{ Euro/m}^2 \times \text{m}^2$ | = Euro |
| - Kanalbeitrag ($0,77 \text{ Euro/m}^2 \times \text{m}^2$)* | = Euro |
| $10,23 \text{ Euro/ lfdm} \times \text{lfdm}$ | = Euro |
| - Wasserversorgungsbeitrag ($2,05 \text{ Euro/m}^2 \times \text{m}^2$) | = Euro |
| - Kostenerstattungsbeitrag $15,38 \text{ Euro/m}^2 \times \text{m}^2$ | = Euro |

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauplatzpreis für die erschlossenen Gewerbegrundstücke beträgt 60,00 Euro je m^2 Grundstücksfläche.
2. Einer Ablösung des Erschließungsbeitrags für die erschlossenen Grundstücke im Baugebiet „Bitze 2“ wird zugestimmt.
3. Der Ablösungsbetrag wird, wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, festgesetzt.
4. Über die Ablösung ist ein entsprechender Ablösevertrag mit den Grundstückseigentümern abzuschließen.

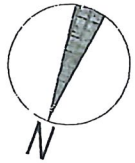
Seitingen-Oberflacht, 14. Juli 2022


Nadine Gießer


Jürgen Buhl, Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan Plangebiet
- Berechnung Erschließungsbeitrag
- Muster Ablösevereinbarung



Anlage

Berechnung der umlagefähigen Straßenerschließungskosten:

1	Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlage (Straßen + Gehweg)	
1.1	anteilige Erwerbskosten einschl. Nebenkosten (Notar et	18.015,00 €
2	Vermessungskosten	
2.1	Zerlegungskosten, Bildung von Grundstücken	16.705,22 €
3	Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen	
3.1	Fahrbahnkörper einschl. Unterbau, Befestigung der Oberfläche, Herstellung von Randsteinen, Straßenentwässerungseinrichtungen	334.076,45 €
3.2	Beleuchtungsanlagen	14.523,95 €
4	Beitragsfähige Erschließungskosten	<u>383.320,62 €</u>
5	die Gemeinde trägt hiervon 5 v.H. als Eigenanteil	<u>19.166,03 €</u>
6	Umlagefähige Erschließungskosten	<u>364.154,59 €</u>

Summe der Nutzungsflächen der Grundstücke im Abrechnungsgebiet

Gesamtfläche: 18600 m²

Ermittlung des Erschließungsbeitragssatzes für das gesamte Baugebiet

364.154,59 € / 18600 m² 19,58 € /m²

Kämmerei der Gemeinde Seitingen-Oberflacht 14.07.2022

Vereinbarung

über die Ablösung von Anliegerbeiträgen

Zwischen der **Gemeinde Seitingen-Oberflacht** - nachfolgend „Gemeinde“ genannt
- vertreten durch Bürgermeister **Jürgen B u h l**

und

xxx , geboren am in, wohnhaft in

- nachfolgend „Ablösender“ genannt, Eigentümer des

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücks **Flst.Nr., mit einer Teilfläche von qm**, der Gemarkung Seitingen-Oberflacht, - nachfolgend „Ablösungsgrundstück“ genannt -

ist heute folgende **Vereinbarung über die Ablösung von Anliegerbeiträgen** getroffen worden:

§ 1 Rechtsgrundlagen

- (1) Nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 19 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 02. Juni 2022, sowie § 17a der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS,) vom 26. Mai 1977, zuletzt geändert am 08. Juli 2022 und § 39 der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung – WVS) vom 21. Mai 2021 und § 9 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 12.05.2022 können Beiträge abgelöst werden, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist.
- (2) Gemeinde und Ablösender kommen hiermit überein, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

§ 2 Berechnungsgrundlagen für Erschließungsbeitrag

- (1) Die Ablösungssumme für den Erschließungsbeitrag bestimmt sich nach der Höhe des unter Anwendung der Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung voraussichtlich entstehenden Beitrags.
- (2) Die umlagefähigen Kosten werden nach der Erschließungsbeitragssatzung auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen. Die Nutzungsflächen der Grundstücke ergeben sich durch Vervielfachung ihrer Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor entsprechend ihrer Ausnutzbarkeit.

- (3) Die Gemeinde hat den für die Ablösung maßgebenden Ablösungssatz durch Verteilung der voraussichtlichen umlagefähigen Erschließungskosten auf die voraussichtlichen Nutzungsflächen der erschlossenen Grundstücke ermittelt.
- (4) Nach der beiliegenden Kostenaufstellung beträgt je Quadratmeter Nutzungsfläche für die als Anlage beigefügte Abrechnungseinheit für das Baugebiet „Bitze 2“ der Ablösungssatz **19,58 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**.

§ 3

Berechnungsgrundlagen für Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungsbeitrag und Kostenerstattungsbeitrag

- (1) Der **Klärbeitrag** beträgt lt. Abwassersatzung der Gemeinde **0,28 Euro pro Quadratmeter** Grundstücksfläche und **1,89 Euro pro Quadratmeter** tatsächlicher Geschossfläche.
- (2) Der **Kanalbeitrag** beträgt lt. Abwassersatzung der Gemeinde **0,77 Euro pro Quadratmeter** Grundstücksfläche und **10,23 Euro pro lfdm** Frontlänge.
- (3) Der **Wasserversorgungsbeitrag** beträgt lt. Wasserversorgungssatzung der Gemeinde **2,05 € pro Quadratmeter** Nutzungsfläche (zuzgl. MwSt.)
- (4) Der **Kostenerstattungsbeitrag** beträgt lt. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Gemeinde **15,38 Euro pro m²**.

§ 4

Bemessungsgrundlagen für das Ablösungsgrundstück

- (1) Das Ablösungsgrundstück hat eine Größe von m² und Frontlänge von m.
- (2) Auf dem Ablösungsgrundstück ist 2-geschossige Bauweise zulässig. Der Nutzungsfaktor bei 2-geschossiger Bauweise beträgt 1,25 und somit die Nutzungsfläche des Ablösungsgrundstücks in m²

§ 5

Ablösungssumme

Die auf das Ablösungsgrundstück entfallende Ablösungssumme errechnet sich durch Vervielfachung seiner Nutzungsfläche (§ 3 Abs. 2) mit dem Ablösungssatz (§ 2 Abs. 4) bzw. mit den Beitragssätzen (§ 3)

Die Ablösungssumme beträgt somit insgesamt

Euro

und setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

- Erschließungsbeitrag (19,58 Euro/m ² Nutzfläche x m ²)	= Euro
- Klärbeitrag (0,28 Euro/m ² x m ²)	= Euro
1,89 Euro/m ² x m ²	= Euro
- Kanalbeitrag (0,77 Euro/m ² x m ²)	= Euro
10,23 Euro/ lfdm x lfdm	= Euro
- Wasserversorgungsbeitrag (2,05 Euro/m ² x m ²)	= Euro
- Kostenerstattungsbeitrag 15,38 Euro/m ² x m ²	= Euro

§ 6

Zahlungsfrist, Vollstreckung

- (1) Der Ablösende hat die Ablössungssumme (§ 4) bis spätestens auf das Konto der Gemeinde bei der Kreissparkasse Tuttlingen, **IBAN: DE48 6435 0070 0000 0001 34, BIC: SOLADES1TUT**, zu überweisen
- (2) Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge gemäß § 24 Abgabeordnung berechnet.
- (3) Der Ablösende unterwirft sich hinsichtlich der aus diesem Vertrag übernommenen Zahlungspflichten der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetzes.

§ 7

Rechtswirkung

Mit der restlosen Bezahlung der Ablössungssumme werden die Anliegerbeiträge (Erschließungs-, Klär-, Kanal-, Wasserversorgungs- und Kostenerstattungsbeitrag) für die in § 2 Abs. 4 bezeichneten Erschließungsanlage für das Ablösungsgrundstück in der in § 4 Abs. 1 und 2 bezeichneten Flächenausdehnung abgelöst und das Entstehen einer Beitragschuld ausgeschlossen (beitragsbefreiende Wirkung der Ablösung).

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Gemeinde und Ablösender verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch den Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende vertragliche Regelungen zu ersetzen. Sollte dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, werden auf Grund dieses Vertrages bereits erbrachten Zahlungen als Vorauszahlungen auf den nach Gesetz und Satzung entstehenden Beitrag angerechnet.

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragsteil erhält eine Ausfertigung.

Seitingen-Oberflacht,

Für die Gemeinde:

Ablösender

.....
Jürgen Buhl, Bürgermeister

.....