

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 072/2019

Amt für Bauen und Service

Gißler, Petra

26.03.2019

**Betrifft: Erschließung ehemaliges Sportgelände an der Tulpenstraße  
Berechnung der Ablösebeträge für den Erschließungsbeitrag**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	07.05.2019	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

Der Wert für die von der Stadt aus ihrem Liegenschaftsvermögen bereitgestellte Fläche für den Bau der neuen Stichstraße wird auf 46,00 €/m<sup>2</sup> Straßenfläche festgesetzt.

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen: Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr: Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr: Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen: Euro

Haushaltmittel gesamt: Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen: Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

## Sachverhalt

Auf dem ehemaligen Sportgelände entlang der Tulpenstraße sollen neue Bauplätze, sowie Garagen- und Stellplatzgrundstücke entstehen. Um die Erschließung aller vorgesehenen Bauflächen sicherzustellen, ist die Herstellung einer neuen Stichstraße erforderlich. Die Stichstraße stellt aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht eine selbständige Erschließungsanlage nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) dar.

Der Bau der Stichstraße soll im Zeitraum Mai 2019 bis September 2019 erfolgen. Die Ausführungsarbeiten wurden durch Beschluss des Technischen- und Umweltausschuss in der Sitzung am 12.03.2019 an die Bietergemeinschaft Clemens Müller GmbH & Co. KG und K.-Heinrich Bitzer GmbH vergeben (Drucksache 31/2019).

Beim Verkauf der Bauplätze und der Garagen- und Stellplatzgrundstücke sollen die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Stichstraße als Ablösebeträge über den Kaufvertrag erhoben werden.

### **Festlegung des Bereitstellungswerts für die aus städtischem Liegenschaftsvermögen bereitgestellte Fläche:**

Die neue Stichstraße wird auf dem städtischen Flurstück Langenwand, Flurstücks-Nr. 1743 gebaut (**Anlage 1**: gelbe Fläche). Das Grundstück stand bereits im Jahr 1937 bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die sog. „Langenwand-Siedlung“ im Eigentum der damaligen Stadt Tailfingen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Langenwand-Stadionstraße, Tulpenstraße, Veilchenweg, Vogelsangstraße“ vom 24.07.1982 wurde das gesamte Flurstück 1743 als Baufläche ausgewiesen (**Anlage 2**). Mit der Bebauungsplanänderung „Tulpenstraße/Stadionstraße“ vom 21.05.1994 wurden ergänzend zwei Stichstraßen auf dem Baugelände planungsrechtlich festgesetzt (**Anlage 3**). Durch diese Neukonzeption sollte eine Verdichtung und hohe Ausnutzung der städtischen Fläche für den Wohnungsbau erreicht werden. Die von der Stadionstraße abzweigende Stichstraße im südlichen Bereich wurde bereits hergestellt. Die Bebauung an dieser Stichstraße ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Nachdem die bisher noch unbebaute Grundstücksfläche des Flurstücks 1743 nicht mehr für die Erweiterung der Landessportschule benötigt wird, soll nun die nördliche, von der Tulpenstraße abzweigende Stichstraße für die Erschließung neuer Bauplätze gebaut werden.

Nach dem Kommentar zu § 35 KAG von Reif/Gössl gilt eine Grundstücksfläche in dem Zeitpunkt als „bereitgestellt“ i.S. des § 22 KAG, in dem sie zugunsten einer bestimmten Erschließungsanlage endgültig aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen ausscheidet. Abzustellen ist insoweit auf ein gemeindliches Handeln, das erstmals eine tatsächliche Verwendung der Fläche für eine bestimmte Erschließungsanlage eindeutig erkennbar macht, d.h. deutlich macht, dass die betreffende Fläche aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen ausgesondert ist und folglich für keine anderen Zwecke mehr zur Verfügung steht. Mit dem Wert im Zeitpunkt der Bereitstellung ist der Verkehrswert gemeint, den die Flächen im Hinblick auf ihre bisherige Eigenschaft, dessen Nutzung aufgegeben wird, hatten.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Stichstraße für die weitere Erschließung des städtischen Grundstücks 1743 erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Tulpenstraße/Stadionstraße“ am 28.01.1993. Die Fläche war zu diesem Zeitpunkt bereits als Bauland ausgewiesen. Der Verkauf der an der Tulpen- und an der Stadionstraße liegenden Bauplatzflächen aus dem Flurstück 1743 begann ab dem Jahr 1996. Die in der **Anlage 4** grün eingefärbten Bauplätze wurden damals zu einem Bauplatzpreis von 90,00 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ab dem Jahr 2002 zu 46,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verkauft.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Bereitstellungswert für die Straßenfläche der neuen Stichstraße auf 46,00 €/m<sup>2</sup> Straßenfläche festzulegen.

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Lageplan der neu herzustellenden Stichstraße

**Anlage 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Langenwand-Stadionstraße, Tulpenstraße, Veilchenweg, Vogel-sangstraße“

**Anlage 3:** Bebauungsplanänderung „Tulpenstraße/Stadionstraße“

**Anlage 4:** Übersicht über die bereits verkauften Bauplatzflächen