26.06.09

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau
Haupt- und Finanzausschuss

Protokoll

zur Sitzung am Dienstag, 16.06.2009, um 20.00 Uhr
im Bürgerzentrum, Sitzungssaal , Marktstraße 39

Anwesend waren:

Ausschussmitglieder:

Gulatz, Helmut
Blüm, Oliver - vertreten durch Glott, Erich
Fischer, Ingeborg
Führer, Bernd
Gantzert, Erich
Vöhl, Erich
Bernius, Jörg
Gaydoul, Ekkehard
Engelhardt, Martin - vertreten durch Segebart, Peter

beratendes Mitglied:

Jung, Heinz

Magistrat:

Buchwald, Edgar (Bürgermeister)
Erbach, Gabriele, 1. StR
Goldbach, Axel, StR
Volz, Fritz, StR

Schriftführer:

Loos, Heinz-Jürgen

Gäste/Fachberater:

Herr Joisten von der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE)

Tagesordnung:

1. **Baugebiet „Am Mühlberg“**
   - Erschließungsvertrag

26.06.09

Haupt- und Finanzausschuss

Protokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.06.2009

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dagegen	Enthaltungen
	Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Schriftführer dieser Sitzung ist der Verwaltungsangestellte Heinz-Jürgen Loos.			
1.	**Baugebiet „Am Mühlberg"** **- Erschließungsvertrag** <u>Sachverhalt:</u> Der Magistrat hat den - mit der Verwaltung abgestimmten - Vertragsentwurf, der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE) vom 03.06.2009, für das Baugebiet „Am Mühlberg" zur Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen. Mit dem Vertragsentwurf hat die HSE ihre - mit Datum vom 02.06.2009 - ausgearbeitete Kostenkalkulation vorgelegt. Zu § 9 des Erschließungsvertrages in Verbindung mit der Kostenkalkulation HSE, legt die Verwaltung eine Berechnung - mit Datum vom 05.06.2009 - der Beiträge nach KAG (Abwasser + Wasser) nach den derzeit gültigen Satzungen vor. Der Ausschussvorsitzende fragt an, ob zu der Kostenkalkulation der HSE und der Berechnung der Verwaltung Einwände erhoben werden. Die Ausschussmitglieder erheben keine Einwände hierzu. Der Ausschussvorsitzende lässt jeden Paragraphen des Vertragsentwurfs lesen und fragt an ob Einwände hierzu erhoben werden. Stv. Gaydoul hat Bedenken wg. § 12; hier die 3-Jahre Regelung. Aus Erfahrung anderer Baugebiete sieht Herr Joisten - 20 Grundstücke in 2 Jahren zu vermarkten als realistisch. Beispielsweise wurden in Schaafheim doppelt so viele Grundstücke in 3 Jahren vermarktet. Stv. Jung schließt sich den Bedenken von Stv. Gaydoul an. Stv. Ganzert äußert, dass die Stadt doch dann die Bauplätze hätte, der Wert doch da wäre, die Stadt doch dann auch die Grundstücke verkaufen könnte. Der Vorsitzende fragt, wie mit der Frist von 3 Jahren nun umgegangen werden soll. Zum Umgang mit der Frist von 3 Jahren wird kein Antrag gestellt.			

26.06.09

Haupt- und Finanzausschuss

Protokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.06.2009

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dage-gen	Ent-halt-ungen
	Zur Information legt die HSE eine Tabelle vor, mit dem Vergleich der Darstellung der Vermarktungspreise bei Vermarktungszeiten von 4 oder 5 Jahren. Stv. Führer sieht hier ein Vertragsexemplar mit dem man arbeiten, und so beschließen kann. Folgende - redaktionelle - Änderungen sind im Vertrag vorzunehmen: - Seite 6, § 5, Abs. 2: Die Bezeichnung § 2 Abs. 2, muss lauten, § 2 Abs. 1. - Seite 9, § 11, Abs. 1: Die Bezeichnung § 3 Abs. 13 S. 2, muss lauten, § 3 Abs. 14 S. 2. - Seite 13 § 18: Die Anlagen Nr. 1 bis 5 dieses Vertrages, muss lauten ... Nr. 1 bis 6 dieses Vertrages. - Anlage 2 Bauabschnitte und Vermarktungsabschnitte: Das Erschließungsgebiet wird rot umrandet dargestellt Die im Vertragsentwurf § 1, Abs. 3, a-i, genannten Planungen werden dem Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr in der Sitzung am 30.06.2009 vorgelegt. Beschluss: Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehl der Stadtverordnetenversammlung den Vertrag zwischen der Stadt Groß-Bieberau und der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE), in der vorliegenden Form (Fassung vom 03.06.2009) mit folgenden - redaktionellen - Änderungen: - Seite 6, § 5, Abs. 2: Die Bezeichnung § 2 Abs. 2, muss lauten, § 2 Abs. 1 - Seite 9, § 11, Abs. 1: Die Bezeichnung § 3 Abs. 13 S. 2, muss lauten, § 3 Abs. 14 S. 2 - Seite 13 § 18: Die Anlagen Nr. 1 bis 5 dieses Vertrages, muss lauten ... Nr. 1 bis 6 dieses Vertrages - Anlage 2 Bauabschnitte und Vermarktungsabschnitte: Das Erschließungsgebiet wird rot umrandet dargestellt			

26.06.09

Haupt- und Finanzausschuss

Protokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.06.2009

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dagegen	Enthaltungen
	zu beschließen. Die mit dem Vertragsentwurf von der HSE vorgelegte Kostenkalkulation vom 02.06.2009 und von der Verwaltung vorgelegte Berechnung der Beiträge nach KAG (Abwasser + Wasser) vom 05.06.2009, dienen der Information.----------	6	0	3
	Der Ausschussvorsitzende beendet die Sitzung um 21.35 Uhr. Die Schriftführer: Der Vorsitzende: Heinz-Jürgen Loos Helmut Gulatz			

26.06.09

Neubaugebiet "Am Mühlberg"

02.06.2009

Grundlagen der HSE

1.BA = 25.355 qm
1. BA = ca. 20.800qm

Ankaufswert = 66 €/qm

Nettobauland neu = 27.837 qm

	Masse	Angebot 2008 12 (10) Jahre	10 (9) Jahre	nur 1.BA
Grunderwerb		2.239.512 €	2.239.512 €	1.673.430 €
Notar, Grunderwerbssteuer		7.000 €	7.000 €	7.000 €
Bauleitplanung		45.000 €	45.000 €	45.000 €
Umlegung		43.000 €	43.000 €	30.000 €
Vermessung /Abmarkung		32.000 €	32.000 €	25.000 €
Baubegleitende Vermessung		10.000 €	10.000 €	10.000 €
Baugrunduntersuchung etc.		15.000 €	15.000 €	10.000 €
Erschließung laut Liste				
Straßenbau		710.000 €	798.490 €	634.270 €
Abwasser	Misch	610.000 €	473.620 €	418.880 €
Wasser PE		150.000 €	182.070 €	140.420 €
Beleuchtung, Schilder, Bäume, Grün u.a.		110.000 €	144.585 €	142.800 €
Knoten L 3106		80.000 €	252.078 €	252.078 €
Ing.Planung, Anbindungen (u.a.)		170.000 €	264.775 €	226.100 €
			2.115.618 €	1.814.548 €
Kanalhausanschlüsse			-65.000 €	-39.000 €
Ausgleichsmaßnahmen		100.000 €	100.000 €	100.000 €
Zinsen/Bürgschaften	3,50%	400.000 €	350.000 €	275.000 €
Projektsteuerung/Einh.Verm.		280.000 €	280.000 €	240.000 €
Stadt und ASV			-150.000 €	-150.000 €
Kosten gesamt		5.001.512 €	5.022.130 €	4.040.978 €
Nettobaulandpreis		179,27 €	180,41 €	194,28 €

26.06.09

Baugebiet „Am Mühlberg“

---

1) Nettobaulandfläche = 27.900 m²

2) Grundflächenzahl gemäß Bebauungsplan GRZ = 0,4

3) Zahl der Vollgeschosse gemäß Bebauungsplan = 2

demzufolge

4) Geschossflächenzahl = 0,8

5) Abwasserbeitrag gemäß § 10 Abs. 2, der Entwässerungssatzung vom 01.01.2002:
4,60 Euro / m² Grundstücksfläche
zzgl. 6,20 Euro / m² Geschossfläche

6) Wasserbeitrag gemäß § 12 Abs. 2, der Wasserversorgungssatzung vom 01.01.2002:
1,70 Euro / m² Grundstücksfläche
zzgl. 1,70 Euro / m² Geschossfläche

7) Grundstücksfläche = Nettobaulandfläche = 27.900 m²

8) Geschossfläche = 27.900 m² x 0,8 = 22.320 m²

9) ***Abwasserbeitrag:***

27.900 m² x 4,60 Euro / m²	=	128.340.- Euro (Grundstücksfläche)
22.320 m² x 6,20 Euro / m²	=	138.384.- Euro (Geschossfläche)
	∑	***266.724.- Euro***

10) ***Wasserbeitrag:***

27.900 m² x 1,70 Euro / m²	=	47.430.- Euro (Grundstücksfläche)
22.320 m² x 1,70 Euro / m²	=	37.374.- Euro (Geschossfläche)
	∑	***85.374.- Euro***

aufgestellt, 05.06.2009 / Loos