

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
16.02.2023	622.44	Kämmerei Werner Kiedaisch Tel.: 07157 1293-30	GR 28.02.2023	öffentlich	SV/046/2023

Baugebiet Liebenau VII

- Abrechnung der Gesamtmaßnahme durch den Erschließungsträger

Anlagen

I. Beschlussvorschlag

1. Der Abrechnung des Erschließungsträgers KBB GmbH für das Baugebiet Liebenau VII mit einem Gesamtaufwand von brutto 1.841.268,26 € = 198,65 € pro qm (ohne Ablösung Klärbeiträge) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Ablösevereinbarung in Höhe von 152.989,22 € abzuschließen.

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

III. Finanzielle Auswirkungen

- Auswirkungen auf den **Finanzhaushalt (investive Maßnahmen)**
- bislang bezahlt wurden von der Stadt für 4.296 qm Bauplatzfläche 204,25 € pro qm (95 % aus 215 €) = 877.458 €.
- Abrechnungssumme 4.296 qm x 198,65 € = 853.400,40 € plus abgelöste Klärbeiträge mit 4.296 qm x 6,74 € = 28.955,04 €. **Nachzahlung der Stadt somit ca. 4.900 €.**

IV. Sachverhalt

Der Baubeschluss sowie die Zustimmung zur Ausführung der Maßnahme erfolgte vom Gemeinderat am 05.05.2020 auf Basis des städtebaulichen Vertrags mit Kosten von maximal 225 € pro m² netto Baulandfläche. Der ursprüngliche Ansatz lag bei **215 €** pro m².

Zuletzt am 26.10.2021 wurde der Gemeinderat über den aktualisierten Kostenstand mit ca. 200 € pro qm Nettobaulandfläche einschließlich der Ablösung der Klärbeiträge informiert.

Der Erschließungsträger KBB GmbH hat mit den Eigentümern, die eine Bauplatzzuteilung gewünscht hatten, Kostenerstattungsvereinbarungen auf der Basis von ca. 215,- €/qm prognostizierten Kosten abgeschlossen (inkl. Vorleistungen der Stadt Waldenbuch und Ablösung von KAG-Beiträgen). Das Baugebiet kann nun nach dem vorliegenden Abrechnungsentwurf mit einem Betrag von 198,65 €/qm abgerechnet werden. Vor allem der Puffer für mögliche unvorhersehbare Leistungen während der Maßnahme musste nur zu einem geringen Anteil in Anspruch genommen werden und eine mögliche Kostensteigerung von 5 % ist nicht eingetreten.

Die angefallenen Kosten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII verteilen sich nach dem von der KBB GmbH vorgelegten Abrechnungsentwurf wie folgt:

Kostenart	Kosten geplant	Pro qm	Kosten bisher	Abzulösende/noch anfallende Kosten	Gesamtsumme pro qm
Kosten der Bauleitplanung	159.180,05 €	17,17 €	139.831,84 €	0,00 €	15,09 €
Kosten der Bodenordnung	131.733,00 €	14,21 €	115.696,26 €	0,00 €	12,48 €
Folgekosten	226.970,92 €	24,49 €	179.474,02 €	84.149,61 €	28,44 €
Planungskosten	202.829,92 €	21,88 €	155.921,15 €	0,00 €	16,82 €
Herstellungskosten Erschließungsanlagen	1.275.680,00 €	137,63 €	1.094.380,77 €	71.814,61 €	125,82 €
Gesamtsumme	1.996.393,89 €	215,38 €	1.685.304,04 €	155.964,22 €	198,65 €

Wesentliche Abweichungen (mehr als 10 %) zwischen der Prognose und der nun vorliegenden Kostenaufstellung begründen sich durch Mehr- und besondere Leistungen im Bereich der Bauleitplanung. Im Bereich der Baukosten resultieren Abweichungen teilweise auch aus anderen Zuordnungen von Kosten zu den einzelnen Gewerken, sodass wir zusammenfassend feststellen können, mit der ausführenden Baufirma Schwenk in Summe ein günstigeres Pauschalangebot verhandelt zu haben, als die Kostenprognose in den einzelnen Details vorgesehen hatte. Preissteigerungen der vergangenen 2 Jahre sind in den noch anstehenden Ausgaben berücksichtigt, die über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren für den Natur- und Artenschutz noch zu leisten sind und bei der Stadt Waldenbuch abgelöst werden.

Frau Uta Berner als Geschäftsführerin der KBB GmbH wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Abrechnung zur Verfügung stehen.

V. Ablösung von Restarbeiten

Damit die Endabrechnung der Maßnahme vom Erschließungsträger zum jetzigen Zeitpunkt vorgenommen werden kann, müssen die noch ausstehenden Restarbeiten, Ausgleichsleistungen und Schlussabnahmen von der Stadt abgelöst werden. Im Einzelnen sind dies:

1. TV-Kanaluntersuchung zum Gewährleistungsende	6.960,94 €
2. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Feldheckenpflanzung	26.674,65 €
3. Beweidung der Ausgleichsflächen für 25 Jahre	71.860,00 €
4. Monitoring der Habitatentwicklung	12.289,62 €
5. Rückschnitt Obstbäume	595,00 €
6. Rückbau Folienzaun	4.510,49 €
7. Spielplatzertüchtigung ‚Am Waldrand‘ durch die Stadt Waldenbuch	30.098,52 €
Ablösesumme	152.989,22 €

Über die Ablösesumme soll zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Waldenbuch eine Vereinbarung abgeschlossen werden, wonach sich die Stadt zur Abwicklung der einzelnen Restmaßnahmen verpflichtet.

VI. Weitere Vorgehensweise

Die Schlussabrechnung der Erschließungsmaßnahme wird die KBB GmbH mit den Grundstückseigentümern nach einem vorherigen gemeinsamen Terminangebot zur Erläuterung der Abrechnung voraussichtlich im März 2023 vornehmen.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--