



Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Neues Wohnen an der Güglingstraße
hier: Baubeschluss**

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Erschließung des Baugebiets „Neues Wohnen Güglingstraße“ gemäß dem Bebauungsplan Nr. 221 C vorzunehmen. Die notwendigen Arbeiten sind öffentlich auszuschreiben. In diesem Zusammenhang soll gemäß diesem Bebauungsplan auch die westliche Güglingstraße umgestaltet und erstmalig erschließungsbeitragspflichtig ausgebaut werden.

Die geschätzten Kosten teilen sich hierbei wie folgt auf:

Kanalbau:	300.000,00 €
Grundstücksanschlüsse:	102.000,00 €
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung:	1.833.000,00 €
Begrünung innerhalb Plangebiet:	110.000,00 €
Ausgleichsflächen:	<u>222.038,00 €</u>
	2.567.038,00 €



Sachverhalt und Antragsbegründung:

Einführend wird auf die GR-Drucksache Nr. 001/2026 (Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“) verwiesen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans soll das Baugebiet jetzt erschlossen werden. Die Stadt schreibt hierzu alle erforderlichen Erschließungsarbeiten öffentlich aus. Die Bestandsgebäude in der westlichen Güglingstraße sind bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Für die neuen Bauplätze wird ein neuer Kanal gebaut und angeschlossen.

Die notwendigen Hausanschlussarbeiten für die neuen Baugrundstücke werden in diesem Zuge ebenfalls hergestellt und an die entsprechenden neuen Grundstückseigentümer weiter verrechnet.

Der Ausbau der Güglingstraße erfolgt nach aktuellem technischem Standard. Entsprechend der künftigen Nutzung (Bestands- und Neubebauung) werden beidseitig Gehwege gebaut und barrierefreie Bushaltestellen ausgeführt. Die Breite der Straße wurde gegenüber früheren Bebauungsplänen deutlich reduziert. Der Begegnungsfall Bus/Bus ist bei reduzierter Geschwindigkeit jedoch möglich.

Neu geschaffen werden auch öffentliche Parkplätze und Grünbeete.

Die Stichstraße und der daran nach Nord-Ost angrenzende Fußweg werden durch den Bauträger Merz Objektbau, entsprechend deren Bauablauf und auch auf deren Kosten sowie nach Vorgaben der Stadt ausgebaut und hergestellt. Eigentum und Unterhalt dieser Anlagen verbleiben bei der Stadt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich werden vorab durch die Stadt hergestellt.

Entlang der Straße „Im Hirschfeld“ wird auf der östlichen Seite als Lückenschluss noch der Gehweg hergestellt. Außerdem werden weitere Parkflächen hergestellt.

Die notwendigen Arbeiten für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Wasser, Strom) erfolgen in Eigenregie und auf Kosten der Stadtwerke.

Die Ausführungsplanung soll bis Ende März 2026 abgeschlossen werden.

Anschließend wird das Leistungsverzeichnis erstellt und im April 2026 soll die öffentliche Ausschreibung erfolgen.

Der Baubeginn ist für September 2026 vorgesehen.

Die Investorenbebauung Merz soll, unter der Voraussetzung, dass es keine Beeinträchtigungen im Bauablauf der Stadt gibt und der Stadt dadurch keine Mehrkosten entstehen, parallel erfolgen. Die Stadt und die Firma Merz Projektbau werden sich diesbezüglich eng abstimmen.

Sowohl die Planungsleistungen als auch die Bauleitung vor Ort erfolgt ausschließlich durch eigenes Personal des Tiefbauamtes.



Erschließungsbeitragspflicht:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd erhebt Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der städtischen Erschließungsbeitragsatzung. Anbaustraßen sind gem. § 4 Abs. 1 der Erschließungsbeitragsatzung endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen.

Die Stadt hat im Rahmen der Vorprüfungen gutachterlich durch eine Anwaltskanzlei prüfen lassen, ob die Güglingstraße in diesem Bereich noch erschließungsbeitragspflichtig ist oder nach den rechtlichen Voraussetzungen bereits erstmalig endgültig hergestellt wurde.

Sowohl die interne als auch die Prüfung durch die Rechtsanwaltskanzlei sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Straße nach den rechtlichen Vorgaben bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt wurde (z. B. fehlende Gehwege, Fahrbahnbegrenzung, abweichende Breite vom damaligen Bebauungsplan, durchgehende Entwässerungseinrichtungen etc.).

Daher ist der Ausbau der Güglingstraße erschließungsbeitragspflichtig nach dem Baugesetzbuch/Kommunalabgabengesetz, so dass 95 % der beitragsfähigen Erschließungskosten auf die Anliegergrundstücke umzulegen sind.

Dies hat zur Folge, dass sowohl die neuen Baugrundstücke einen Erschließungsbeitrag zahlen müssen, als auch die Altanlieger. Bei den neuen Baugrundstücken ist der Erschließungsbeitrag im Grundstückskaufpreis enthalten.

Nach den aktuellen Schätzungen aufgrund von vorläufigen Zahlen könnten auf die Altanlieger Kosten in einer Größenordnung zwischen ca. 17.000 € und ca. 87.000 € zukommen. Auf ca. 45 % der Altanlieger würde dabei ein Erschließungsbeitrag von weniger als 50.000 €, auf rd. 33 % ein solcher zwischen 50.000 € und 80.000 € und auf ca. 22 % der Altanlieger würde ein Beitrag von 80.000 € bis 90.000 € entfallen.

Sobald die Vergabezahlen für den Straßenbau vorliegen, kann den Altanliegern ein Ablösungsvertrag angeboten werden. Wird kein Ablösungsvertrag abgeschlossen, ergeht im Normalfall nach der abgeschlossenen Vergabe ein Vorauszahlungsbescheid i. H. v. 90 % des voraussichtlichen, auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrags. Die Endabrechnung erfolgt nach endgültiger Herstellung der Straße.

Die Kosten der Maßnahme an der Straße „Im Hirschfeld“ werden nicht für die Berechnung des Erschließungsbeitrags herangezogen, da diese Straße in der Vergangenheit bereits erschließungsbeitragspflichtig ausgebaut wurde.



Mitteldeckung:

Kanalbau: I-Plan 26.0106

I-Plan, zur Verfügung stehende Mittel	Bereits in Anspruch genommen	Noch verfügbar	Ausgaben des Beschlussantrags	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung
I-Plan Nr. 26.0106	0 €	350.000 €	300.000 €	50.000 €	0 €

Die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung werden auf 102.000 € geschätzt. Die Herstellungskosten der Grundstücksanschlüsse für die Baugrundstücke werden durch die zu vereinnahmenden Grundstücksanschlussbeiträge gedeckt. Die Bestandsgebäude sind bereits angeschlossen.

Straßenbau, Straßenbeleuchtung und Begrünung:

Im Doppelhaushalt 2026/2027 sind unter folgenden Investitionsnummern Mittel für die Erschließung des Baugebiets und den Ausbau der westlichen Güglingstraße etatisiert.

- 5410B51004 Erschließung Baugebiet „Neues Wohnen Güglingstraße“
- 5410B51005 Ausbau westliche Güglingstraße
- 5410B51006 Begrünung, Verkehrsgrün (2027)
- 5410B51008 Ausgleichsmaßnahmen

Investitionsnummer, zur Verfügung stehende Mittel	Planwert	Ausgaben des Beschlussantrags	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung
5410B51004	1.000.000 €	2.165.038 €	564.962 €	0 €
5410B51005	1.500.000 €			
5410B51006	125.000 €			
5410B51008	<u>105.000 €</u> 2.730.000 €			