

>>> gutachterausschuss 04.02.2022 13:47 >>>

Sehr geehrter Herr Rottenwallner,

der Gutachterausschuss bildet mit seinen Auswertungen den örtlichen Grundstücksmarkt ab und soll damit für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Betreffend einer möglichen Spielplatzablöse ist es notwendig einen Blick auf das tatsächliche Marktgeschehen im Stadtgebiet zu werfen.

In den meisten Fällen erwerben Bauträger Grundstücke zur Bebauung mit mehr als drei Wohneinheiten. Der geforderte Spielplatz ist oftmals auf dem Wohnbaugrundstück realisierbar, da dieser im Bereich der ohnehin notwendigen Abstandsflächen oder anderen Flächen des Baugrundstücks, die nicht überbaut werden können, erstellt werden könnte. Da beim Grundstückseinkauf sämtliche Kosten in die Bauträgerkalkulation einfließen, gibt es keinen Teilmarkt mit Vergleichspreisen für private Spielplatzflächen, die auf einen Abschlag hindeuten.

Im Stadtgebiet Landshut steigen seit Jahren die Grundstückspreise. Dies hat zur Folge, dass die ermittelten Bodenrichtwerte, die auf Datenbasis der beiden vorangegangenen Jahren vor dem Bodenrichtwertstichtag, ermittelt werden, in der Regel unter den aktuellen Kaufpreisen liegen. Eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass in den Jahren [2020/2021](#) für Grundstücke, die zur Bebauung mit mehr als drei Wohneinheiten herangezogen werden, der Kaufpreis im Mittel rund 35% über dem Bodenrichtwert lag.

Demnach wäre ein Spielplatzablösebetrag auf Basis des Bodenrichtwertes mehr als entgegenkommend für den Vorhabensträger. Eine weiterer Abschlag vom Bodenrichtwert entbehrt der Grundlage und ist aus Sicht des Gutachterausschuss nicht marktgerecht.

Falls es jedoch gewünscht ist, einen Abschlag in einer Satzung zu verankern, wäre ein möglicher weiterer Ansatz, als Basis für die Spielplatzablöse den tatsächlich bezahlten Kaufpreis (€/m², erschließungsbeitragsfrei) heran zu ziehen und hierauf eine Abschlag in Höhe von 5% - 10% zu gewähren.

Die Ablöse ist für die Bauträger in der Regel auch dadurch attraktiv, da sie sich alle im Zusammenhang mit der Erstellung eines Spielplatzes notwendigen Aufwände (zusätzliche Ausschreibungen, einzuhaltende Fristen bis zur Fertigstellung, weiteres Gewerk auf der Baustelle, ...) ersparen, nicht nur die Kosten für die Vorhaltung der Flächen und die Spielgeräte.

Weiterhin sind die Ersterwerber von neuen Eigentumswohnungen zu Wohnflächenpreisen über 6.000 €/m² aktuell oftmals nicht Familien mit kleinen Kindern, sondern kinderlose Haushalte die zum Teil durchaus Interesse daran haben, eben gerade keinen Spielplatz direkt vor dem Balkon zu haben. D.h. die Vermarktbarkeit der Wohnungen gestaltet sich ohne Spielplatz oftmals einfacher.

Da es sich nicht um die Erstellung öffentlicher Spielplätze und somit nicht um Gemeinbedarf handelt, sehen wir keine andere Möglichkeit den Ablösebeitrag marktgerecht abzubilden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Freundliche Grüße

Gudrun Eder
Vorsitzende

Gutachterausschuss

bei der Stadt Landshut

Luitpoldstraße 27, 84034 Landshut

Tel.: [0871/88-1350](tel:0871/88-1350), Fax: [0871/88-200-1350](tel:0871/88-200-1350)

gutachterausschuss@landshut.de

<http://www.landshut.de>

Der Empfang von MS-Office Dokumenten ist aktuell aus Sicherheitsgründen nur eingeschränkt möglich. Senden Sie uns bitte Dokumente in PDF Form.



Bitte schützen Sie unsere Umwelt. Drucken Sie diese E-Mail nur, wenn unbedingt notwendig.