Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste

Az.:	025.321
Sachbearbeiter/in	Herr Hirth
Datum:	07.10.2026

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage GR-2026-63 zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 23. November 2026

TOP-Nr.: 02
Beratung und Beschlussfassung über den Sachstand zum projektierten Baugebiet Ammenäcker II

Sachverhalt:

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Grundsatzentscheidung

Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt die Entwicklung des Wohnbaugebiets „Ammenäcker II“ im Ortsteil Schielberg. Im Zuge der laufenden Planungen wurde eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt, um die voraussichtlichen Umlagekosten und daraus resultierenden Grundstückspreise abzuschätzen.

Nach der derzeitigen Kostenkalkulation ergeben sich Umlagekosten in Höhe von rund 280 €/m² Nettobauland. Damit bewegt sich das Projekt im Vergleich zu anderen Wohnbaugebieten im überdurchschnittlichen Kostenbereich.

Die erhöhten Kosten sind dabei nicht auf einzelne außergewöhnliche Maßnahmen zurückzuführen, sondern auf das Zusammenwirken mehrerer struktureller Rahmenbedingungen:

1. Geringe Ausnutzung der Gesamtfläche

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 39.100 m². Hiervon stehen nach aktuellem Planungsstand lediglich etwa 20.695 m² als vermarktbares Nettobauland zur Verfügung. Dies entspricht einem Anteil von rund 53 % Nettobauland, so dass die Gesamtkosten auf eine vergleichsweise geringe Grundstücksfläche umgelegt werden müssen.

2. Hoher Anteil an Grün- und Freiflächen

Die Planung sieht umfangreiche öffentliche und private Grünflächen, Randeingrünungen sowie einen Spielplatz vor.
Diese Flächen sind städtebaulich und ökologisch sinnvoll, reduzieren den Anteil des vermarktbaren Nettobaulands. Soweit sie öffentlich hergestellt oder dauerhaft unterhalten

werden müssen, entstehen zusätzlich Herstellungs- und Folgekosten, ohne zur Finanzierung durch verkaufbare Bauplätze beizutragen.

3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit Kosten von rund 595.000 € zu berücksichtigen. Dies entspricht einem Anteil von etwa 28,75 €/m² Nettobauland.

4. Hohe Erschließungskosten

Die derzeitige Kostenschätzung beinhaltet die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen einschließlich:
- Straßenbau
- Kanalisation im Trennsystem
- Wasserversorgung
- Straßenbeleuchtung
- sonstige technische Infrastruktur

Die hierfür veranschlagten Kosten inkl. Der zuvor genannten Ausgleichskosten belaufen sich auf insgesamt rund 4,66 Mio. €.

5. Umfangreiche Planungs- und Nebenkosten

Neben den eigentlichen Baukosten entstehen Aufwendungen für:
- Bauleitplanung
- Fachgutachten
- Vermessung
- Bodenordnung/Umlegung
- Ingenieurleistungen
- Projektsteuerung

Diese Kosten summieren sich auf über 1,14 Mio €.

6. Wirtschaftliche Betrachtung

Unter Berücksichtigung derzeit noch nicht abschließend quantifizierter Projekt- und Vermarktungsrisiken, Vorfinanzierungskosten, Verwaltungsaufwendungen sowie allgemeinen Kostensteigerungen ist davon auszugehen, dass voll erschlossene Baugrundstücke zu Preisen von mindestens 420 bis 450 €/m² angeboten werden müssten.

7. Bewertung

Die Kostenkalkulation zeigt, dass die Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich möglich ist, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Grundstückspreise am Markt nachhaltig erzielt werden können.

Ob ein späterer Verkaufspreis von mehr als 420 €/m² für voll erschlossene Baugrundstücke tatsächlich erzielbar und marktfähig ist, kann auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse noch nicht abschließend beurteilt werden. Maßgeblich sind insbesondere die künftige Nachfrage, die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die zulässige Bebauung, das konkurrierende Grundstücksangebot in der Region sowie die Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten.

Vor einer endgültigen Festlegung des Verkaufspreises beziehungsweise vor dem Eintritt in eine umfassende Vermarktung sollte daher eine aktualisierte Markt- und Nachfrageeinschätzung vorgenommen werden. Zweckmäßig sind insbesondere ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Grundstückspreisen in Marxzell und den Nachbarkommunen sowie gegebenenfalls eine unverbindliche Interessentenabfrage. Ein Verkaufspreis von über 420 €/m² ist nicht von vornherein ausgeschlossen; seine nachhaltige Erzielbarkeit kann derzeit jedoch nicht als gesichert angesehen werden.

Der Gemeinderat hat daher zu beurteilen,

- ob die zu erwartenden Grundstückspreise mit den wohnungs- und siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar sind,
- ob eine ausreichende Nachfrage nach Baugrundstücken in dieser Preisregion erwartet wird und
- ob die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen weiterhin ein vorrangiges Entwicklungsziel der Gemeinde darstellt.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Planung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz nochmals zu überprüfen auf:

- eine höhere Ausnutzung des Baugebiets,
- eine Überprüfung der Grünflächenanteile,
- eine Optimierung der Erschließungsanlagen sowie
- die Prüfung kostengünstigerer Ausgleichsmaßnahmen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Nach derzeitigem Stand ergeben sich Gesamtprojektkosten von rund 5,8 Mio. €.
Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist wesentlich von den künftig erzielbaren Grundstückserlösen abhängig. Eine abschließende Beurteilung der Wirtschaftlichkeit kann erst nach Vorliegen der weiteren Planungsschritte, einer aktualisierten Markt- und Nachfrageeinschätzung sowie der politischen Zielsetzung des Gemeinderats erfolgen.

9 . Fazit

Nach derzeitigem Planungs- und Kostenstand erscheint die Entwicklung des Baugebiets „Ammenäcker II“ grundsätzlich technisch und planerisch möglich. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hängt jedoch maßgeblich davon ab, ob die erforderlichen Grundstückspreise nachhaltig am Markt erzielt werden können.

Der Gemeinderat hat daher zu entscheiden, ob das Verfahren auf Basis der vorliegenden Planung weitergeführt oder zunächst auf Optimierungspotenziale sowie auf die Marktfähigkeit eines Verkaufspreises von mehr als 420 €/m² untersucht werden soll.

Folgende grundsätzliche zwei Varianten wären möglich:

Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das geplante Wohnbaugebiet „Ammenäcker II“ in Schielberg zur Kenntnis.
Der Gemeinderat beschließt Variante A, das Verfahren zur Entwicklung des Baugebiets „Ammenäcker II“ auf Grundlage der bisherigen Planungen weiterzuführen oder alternativ Variante B, die Verwaltung zu beauftragen, Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich Flächenausnutzung, Erschließungskonzept und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und dem Gemeinderat überarbeitete Planungs- und Kostenvarianten vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das geplante Wohnbaugebiet „Ammenäcker II“ in Schielberg zur Kenntnis.

2. 2. Der Gemeinderat beschließt:

Variante A:
Das Verfahren zur Entwicklung des Baugebiets „Ammenäcker II“ wird auf Grundlage der bisherigen Planung weitergeführt.

oder

Variante B:
Die Verwaltung wird beauftragt, Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Flächenausnutzung, der Grünflächenanteile, des Erschließungskonzepts und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Dem Gemeinderat sind anschließend überarbeitete Planungs- und Kostenvarianten sowie eine aktualisierte Einschätzung der Marktfähigkeit vorzulegen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice und zentrale Dienste