

Beschlussvorlage

☐ nichtöffentlich öffentlich ☐

Fachbereich/Sg.: 2.5	Az.:	Datum: 30.03.2017	Vorlage Nr. 20170005/2.5
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	Ö		28.03.2017	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		04.04.2017	Entscheidung	

BETREFF

Fronhof II; Grundstücksverkauf 2017

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf der Grundstücke im Baugebiet Fronhof II wird gem. der Sachverhaltsbegründung zugestimmt.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Nach dem Umlegungsverfahren „Fronhof II“ hatte die Stadt 46 von 251 Bauplätzen mit rd. 3,44 von 20,80 ha zum Zuteilungswert von insgesamt 7.275.830,00 EUR im Eigentum. Dies entsprach einem Anteil von 18,33 % am Grundstücksmarkt in diesem Bereich und belegt 16,50 % des Flächenanteils.

Zurzeit laufen die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes. Mit der Fertigstellung wird für Ende 2017 gerechnet; danach könnte die Bebauung beginnen.

Um die anfangs hohe - und bis heute anhaltende - Nachfrage zu bedienen, hatte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.02.2015 beschlossen, Grundstücke schon vor dem möglichen Baubeginn anzubieten.

Bis Februar 2016 wurden 15 Grundstücke im Gesamtwert von 2.137.220,00 € verkauft.

Damit stehen uns noch 31 Bauplätze zur Verfügung, wobei 10 für die Wohnwege vorgesehen sind und eines für eigene, soziale Zwecke zurückgehalten wird.

Die Lage der noch im Bestand befindlichen Flächen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Im Februar d.J. wurde der Verkauf der Grundstücke wegen der hohen Nachfrage ausgesetzt, um die Haushaltseinnahmen auf die Haushaltsjahre gleichmäßiger zu verteilen.

I Allgemeines

Die bisherige Vergabep Praxis hat sich bewährt und kann beibehalten werden. Lediglich das Punktsystem zur Vergabe von Grundstücken kann aufgrund der Erfahrung modifiziert und somit verkürzt werden (siehe Anlage 2).

II Wertfestlegung

Die sog. Zuteilungswerte wurden durch das Katasteramt in 2013 wie folgt festgelegt:

- 100,00 EUR/m² für Gewerbeflächen
- 250,00 bzw. 270,00 EUR/m² - je nach Lage - für den Bereich mit städtischen Grundstücken.

Diese Werte wurden relativ schnell von den tatsächlichen Verkäufen überholt, so dass vom Stadtrat in 2015 folgende Werte für die städtischen Flächen beschlossen wurden:

- Verkauf von Gewerbeflächen: 100,00 EUR/m²
- Verkauf von Wohnbauflächen, welche mit 250,00 EUR/m² bewertet sind: 270,00 EUR/m²
- Verkauf von Wohnbauflächen, welche mit 270,00 EUR/m² bewertet sind: 290,00 EUR/m²

Hinzuzurechnen sind noch die Erschließungskosten von bis zu 75,00 EUR/m².

Die der Verwaltung vorliegenden Werte aus privaten Verkäufen für das Gesamtgebiet liegen bei ca. 340,00 EUR/m² zzgl. Erschließungskosten. Um eine verdeckte Förderung zu vermeiden (Stichwort „Einheimischen Modell“) wären damit auch die städtischen Grundstückswerte anzupassen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Verkaufswert der Wohnbauflächen auf 325,00 EUR/m² festzulegen, jeweils zzgl. der o.g. Erschließungskosten.

Damit ist gewährleistet, dass wir weiterhin moderat fördern, bei gleichzeitiger Einbremsung des Preisauftriebes. Ferner ist mit einer Mehreinnahme durch die o.g. Erhöhung bei einem Verkauf der in Anlage 3 genannten Grundstücke von rd. 210.000,00 EUR zu rechnen.

Das in der gleichen Anlage genannte Grundstück Nr. 33 (FINr. 9213) sollte wegen der hohen Nachfrage und der hohen Ausnutzbarkeit gegen Gebot verkauft werden. Dies gilt auch für die später noch anzubietenden Gewerbegrundstücke.

III Verkauf

Die heute zu beschließende Verkaufsrunde soll Mitte 2017 realisiert werden. Hierzu ist es erforderlich, die in der Anlage 3 aufgeführten und für 2017 zum Verkauf vorgesehenen Flächen zu veröffentlichen und anzubieten. In 2018 können dann die restlichen Wohnbauflächen angeboten werden. In diesem Zusammenhang ist eine Wertsteigerung zu erwarten, weshalb zum gegebenen Zeitpunkt eine Neubewertung durchzuführen ist.

Die geplanten Einnahmen „Fronhof II“ für 2017 belaufen sich auf 2.600.000,00 EUR. Auf die Wohnwege entfallen ca. 1.200.000,00 EUR. Der nun angedachte Verkauf, ohne Wohnwege, liegt bei ca. 1.900.000,00 EUR. Durch den Verkauf weiterer Fronhof II-Gewerbeflächen in 2017 ist das Einnahmeziel für diesen Teil des Haushalts 2017 somit als realistisch einzuschätzen.