



Sitzungsvorlage 230/493/2022

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 25.08.2022	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	08.09.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	13.09.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.09.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030;

Verkaufspreis für die Grundstücke im Neubaugebiet „Am Schlittweg„ im Stadtteil Mörzheim

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die erschlossenen Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und das Mehrfamilienhausgrundstück im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim zum Preis von 305,00 €/qm veräußert werden. Dieser Preis gilt auch für das Mehrfamilienhausgrundstück.

Begründung:

1. Verkaufspreis

Der bereits im Jahr 2017 kalkulierte Verkaufspreis i.H.v. 220,00 €/qm, auf dessen Basis der Ankaufspreis berechnet wurde, ist im Hinblick auf die deutlichen Preissteigerungen für die Erschließung des Baugebietes sowie der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise neu zu kalkulieren.

Der Bodenrichtwert innerhalb der für das Neubaugebiet „Am Schlittweg“ ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, beträgt 140,00 €/qm (Rohbauland). Diesem Wert sind sämtliche Kosten, die mit der Entwicklung des Neubaugebietes zusammenhängen, nach aktuellem Kalkulationsstand zuzurechnen. Hieraus ergibt sich der Verkaufspreis von 305,00 €/qm.

Der Verkaufspreis von 305,00 €/qm wird einerseits der Forderung der Aufsichtsbehörde, die Neubaugebiete kostendeckend zu entwickeln und andererseits dem sozialpolitischen Willen der Stadt, als Hauptakteur auf dem Grundstücksmarkt durch den Verkauf der Grundstücke in den Neubaugebieten bodenpreisdämpfend zu agieren, gerecht.

Im Übrigen gilt für den Verkauf städtischer Grundstücke § 79 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zum Verkehrswert veräußert werden dürfen.

Der „subventionierte Verkauf“ der Baugrundstücke wäre aufgrund des Richtlinienkompromisses der zwischen der EU (EU-Kautelen) und der Bundesrepublik Deutschland geschlossen wurde, nur in einem sehr eng gesteckten Rahmen möglich (sh. hierzu die Sitzungsvorlage 230/476/2022).

Darüber hinaus scheidet er im Falle des Verkaufs von Grundstücken in den Neubaugebieten aufgrund der aufsichtsbehördlichen Auflagen sowie der Vorgaben des § 79 Abs. 1 Satz 3 GemO (sh. Nr. 1 Absatz 4 dieser Sitzungsvorlage) aus.

Aus diesem Grund ist es auch nicht möglich, die Fläche für das Mehrfamilienhaus im städtischen Eigentum zu behalten und sie im Rahmen eines städtischen Erbbaurechtes zu vergeben. Die für den Grunderwerb und die für die Schaffung von Bauland entstandenen Kosten könnten hierdurch nicht refinanziert werden. Die Verwaltung wurde mit dem Beschluss über die Sitzungsvorlage 230/492/2022 beauftragt zu prüfen, ob das Grundstück für das Mehrfamilienhaus an die Bürgerstiftung veräußert werden kann, mit dem Ziel, es im Rahmen eines Erbbaurechtes für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu vergeben.

Im Hinblick darauf, dass auf dem Mehrfamilienhausgrundstück bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, soll für dieses Grundstück der gleiche Verkaufspreis wie für die Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften angesetzt werden.

2. Nachzahlung an die Alteigentümer/Alteigentümerinnen

Das Neubaugebiet umfasst eine Fläche von 15.512 qm. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 5.043 qm, das sind ca. 32,51 % der Gesamtfläche. Insgesamt 10.469 qm können somit als Bauflächen vermarktet werden.

Hinsichtlich der Nachzahlungen sind in den Kaufverträgen folgende Vereinbarungen getroffen:

„Die Stadt Landau verpflichtet sich, auch für den Fall eine anteilige Nachzahlung zu leisten, dass der nach Erschließung des Baugebiets MH7 „Am Schlittweg“ in Mörzheim von der Stadt Landau ausgelobte Verkaufspreis pro Quadratmeter erschlossenes Bauland höher ist als der Verkaufspreis von 220,00 €/qm, der der Kalkulation des heutigen Kaufpreises (41,00 €/qm) zugrunde gelegt wurde.“

Aufgrund kaufvertraglich vereinbarter Nachzahlungsvereinbarungen sind 75 % der Differenz zwischen dem kalkulierten Verkaufspreis und dem ausgelobten Verkaufspreis, bezogen auf die Netto-Baufläche (= eingebrachte Fläche abzüglich des Anteils für öffentliche Flächen) an die Alteigentümer auszukehren.

15.512 qm Größe des Neubaugebietes
- 5.043 qm öffentliche Flächen
10.469 qm vermarktbar Fläche (Netto-Baufläche)

Da der neu berechnete Verkaufspreis um 85,00 € über dem kalkulierten Verkaufspreis liegt, sind aufgrund der kaufvertraglichen Vereinbarungen Nachzahlungen i.H.v. insgesamt 667.401,86 € an die Alteigentümer auszuführen. Die Gesamtnachzahlung errechnet sich wie folgt:

Baugebietsfläche insgesamt		15.512	qm
Abzug für öffentliche Flächen	33%	<u>5.043</u>	<u>qm</u>
Netto-Baufläche		<u>10.469</u>	<u>qm</u>

kalkulierter Verkaufspreis je qm	220,00	€
neu berechneter Verkaufspreis	305,00	€
Erhöhung je qm	85,00	€
hiervon (Nachzahlung je qm)	75% 63,75	€
Nachzahlung auf die Netto-Baufläche insgesamt	667.401,86	€

Der Nachzahlungsbetrag von 63,75 € bezieht sich auf die Netto-Baufläche von 10.469 qm. Umgerechnet auf die Brutto-Baufläche beträgt der Nachzahlungsbetrag 43,00 €/qm. Für die Brutto-Bauflächen entstehen der Stadt somit Ankaufskosten i.H.v. 84,00 €/qm. Der Ankaufspreis je Quadratmeter bewegt sich damit, unter Berücksichtigung des gestiegenen Verbraucherpreisindex seit Ankauf der Grundstücke, in dem Preisrahmen, in dem die Stadt die Grundstücke für das Neubaugebiet im Stadtteil Godramstein erworben hat, ohne dass dort eine Nachzahlungsklausel vereinbart wurde.

Die Nachzahlungen an alle Alteigentümer erfolgen mit Vollzug des ersten Verkaufsfalls der Baugrundstücke, unabhängig davon, ob das jeweils eingebrachte Grundstück zu diesem Zeitpunkt baulich in Anspruch genommen wird oder nicht.

Der zeitnahe Verkauf aller Grundstücke ist anzustreben, da ein zeitlich lang gestreckter Verkauf die Neuberechnung des Verkaufspreises erfordern und ggf. eine nochmalige Nachzahlung an alle Alteigentümer auslösen würde. Die Nachzahlungsverpflichtung würde auch eintreten, wenn nur eine geringe oder auch nur ein Grundstück zu einem höheren Preis verkauft würde.

Auswirkungen:

Produktkonto: 5225.143151
Haushaltsjahr: 2023
Betrag: 1.596.522,50 €

Produktkonto: 5225.143151
Haushaltsjahr: 2024
Betrag: 1.596.522,50 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein
im Rahmen dieser Sitzungsvorlage

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Nachhaltigkeitseinschätzung

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein
Begründung: Umsetzung der im Vorfeld durch den Stadtrat gefassten Beschlüsse zur Schaffung des Baugebietes

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

