



Sitzungsvorlage 230/495/2022

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 25.08.2022	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	21.09.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	13.09.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.09.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030;

Verkaufspreis für die Grundstücke im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg,, im Stadtteil Godramstein

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die erschlossenen Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und das Mehrfamilienhausgrundstück im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ im Stadtteil Godramstein zum Preis von 368,00 €/qm veräußert werden. Dieser Preis gilt auch für das Mehrfamilienhausgrundstück.

Begründung:

1. Verkaufspreis

Der bereits im Jahr 2017 kalkulierte Verkaufspreis i.H.v. 260,00 €/qm, auf dessen Basis der Ankaufspreis berechnet wurde, ist aufgrund der deutlichen Preissteigerungen für die Erschließung des Baugebietes sowie der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise neu zu kalkulieren.

Der Bodenrichtwert innerhalb der für das Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, beträgt aktuell 170,00 €/qm (Rohbauland). Diesem Wert sind sämtliche Kosten, die mit der Entwicklung des Neubaugebietes zusammenhängen, nach aktuellem Kalkulationsstand zuzurechnen. Hieraus ergibt sich der Verkaufspreis von 368,00 €/qm.

Der Verkaufspreis von 368,00 €/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.

Da der Verkauf der Grundstücke im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ in mehreren Tranchen erfolgen soll und die Bodenrichtwerte in einem 2-jährigen Turnus fortgeschrieben werden, sind die Verkaufspreise der weiteren Tranchen vor dem jeweiligen Vermarktungsbeginn gesondert neu zu berechnen.

Der „subventionierte Verkauf“ der Baugrundstücke wäre aufgrund des Richtlinienkompromisses der zwischen der EU und der Bundesrepublik Deutschland geschlossen wurde (EU-Kautelen), 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 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 230/494/2022 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

Mit den Alteigentümerinnen/Alteigentümern der Grundstücke wurde auf deren Wunsch hin ein höherer Ankaufspreis, verbunden mit dem Verzicht auf eine Nachzahlung, vereinbart. Auf die Sitzungsvorlage 040/018/2019, Seite 3, Absatz 2, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Auswirkungen

Produktkonto: 5225.143132
Haushaltsjahr: 2023
Betrag: 2.160.160,00 €

Produktkonto: 5225.143132
Haushaltsjahr: 2025 (geplant)
Betrag: 1.647.904,00 €

Produktkonto: 5225.143123
Haushaltsjahr: 2027 (geplant)
Betrag: 2.572.320,00 €

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:

