



**Informationsvorlage**  
**240/181/2023**

Amt/Abteilung: Kämmereiabteilung Datum: 22.02.2023	Aktenzeichen:	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	20.02.2023	Kenntnisnahme N
Hauptausschuss	14.03.2023	Kenntnisnahme Ö

**Betreff:**

2. Controllingbericht zur Baulandentwicklung in Landau, betreffend a) Neues Stadtquartier Südwest in der Kernstadt b) Baulandstrategie in den Stadtdörfern

**Information:**

Der Hauptausschuss nimmt den nachfolgenden Controllingbericht zum aktuellen Sachstand der Baulandentwicklung in Landau zustimmend zur Kenntnis.

1. Allgemein:

Die Bevölkerung der Stadt Landau in der Pfalz ist trotz des demographischen Wandels in den vergangenen Jahren stetig gewachsen (Einwohnerzahl 01.02.2023: 49.168). Der Landauer Wohnungsmarkt ist in Folge der positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Landau und der hiesigen Universität, aber auch wegen der verstärkten Zuwanderungen aus Krisengebieten der Welt, angespannt. Hinzu kommt die stetig steigende Wohnfläche je Einwohner, die Mitte der 90er Jahre noch bei ca. 37 qm pro Einwohner lag, 2010 bereits bei 45 qm pro Einwohner und in 2021 auf 47,7 qm pro Einwohner gestiegen ist. Insgesamt sind in Landau – wie in ganz Deutschland – steigende Mieten, Grundstückspreise sowie Immobilienkosten festzustellen, wengleich die aktuell veränderten Rahmenbedingungen Reaktionen am Markt erkennen lassen. Dennoch gehört die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu den zentralen kommunalpolitischen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind verfügbare, bereits versiegelte Flächen aktiv zu nutzen. Mit der bodenpolitischen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konnten in den vergangenen Jahren bereits mehrere größere innerstädtische Entwicklungs- und Verdichtungsmaßnahmen umgesetzt werden, exemplarisch sei der Wohnpark am Ebenberg auf dem ehemaligen Kasernengebiet zu nennen. Um den darüber hinaus gehenden Bedarf auch langfristig decken zu können, wurde im Jahr 2016 die fachamtsübergreifende Initiative „Landau baut Zukunft“ ins Leben gerufen, die als Baulandstrategie für die Innenentwicklung aber auch Potentialflächennutzung und Außenbereichsentwicklung fester Bestandteil der Landauer Bodenpolitik geworden ist. Hauptaugenmerk wird dabei auf den kommunalen Zwischenerwerb gelegt, um eine zeitnahe sowie bedarfsgerechte durch die Stadt gelenkte Bebauung zu bezahlbaren Bodenpreisen zu erzielen. Im Folgenden wird

zwischen Maßnahmen des Baugebietes Südwest in der Kernstadt sowie der Baulandstrategie in den acht Stadtdörfern unterschieden.

#### Finanzierung (Allgemeine Auflagen):

Die Baulandentwicklung wird in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) als sonderfinanzierte Maßnahme außerhalb der im Rahmen der Haushaltsgenehmigung festgesetzten Kreditermächtigungen umgesetzt. Die ADD hat der Sonderfinanzierung unter der Prämisse zugestimmt, dass

- in den Stadtteilen wenigstens die Hälfte aller Vermögensveräußerungserlöse zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt verwendet wird, insbesondere zur Reduzierung der Verschuldung aus Krediten zur Liquiditätssicherung. Die übrigen 50 Prozent dienen Maßnahmen in den Stadtteilen.

#### *Hinweis:*

*Die Mittelverwendung wurde dahingehend konkretisiert, dass die „Leuchtturmprojekte“ anteilig aus den den Stadtteilen zufließenden Erlösen zu finanzieren sind.*

- die Vermögensveräußerungserlöse aus der Maßnahme des Baugebietes Südwest hingegen vollständig zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt eingesetzt werden.
- die Kreditaufnahmen beider Maßnahmen zweckgebunden für den Grunderwerb und die Erschließungskosten erfolgt.
- die Tilgung beider Maßnahmen zweckgebunden und zeitnah mit den Grundstücksverkäufen erfolgt und die Darlehensverträge entsprechend mit den dafür erforderlichen Sonderkonditionen versehen werden.
- für beide Maßnahmen keine zusätzlichen Belastungen für den städtischen Haushalt zu erwarten sind, d.h. die Umsetzung haushaltsneutral erfolgt.

Des Weiteren bedingt die Genehmigung der ADD ein umfassendes Risikomanagement und aktives Controlling – analog der Verfahrensweise für die bereits erfolgreich sonderfinanzierten Maßnahmen der Gewerbegebiete D 9 und D 10. Seit dem Beginn der Umsetzung der Baulandstrategie wurde ein Controlling- bzw. Risikomanagement implementiert.

Um den Auflagen der Aufsichtsbehörde, insbesondere der haushaltsneutralen Abwicklung, gerecht zu werden, wurden bzw. werden sämtliche Kosten der Projektentwicklung (intern und extern) im laufenden Prozess erfasst und in die Kalkulationen der sich ergebenden Grundstückspreise für die Baugrundstücke aufgenommen. Hierzu zählen u. a. auch die Kosten für den insgesamt resultierenden

(kurzfristigen) Finanzierungsbedarf in Form von Investitionsdarlehen sowie die zusätzlichen Personalkosten, einschließlich der Sach- und Gemeinkosten der Verwaltung. Sobald Maßnahmen durch Darlehen zwischenfinanziert werden, wird sichergestellt, dass mit Blick auf die Fristigkeit die jeweilige Laufzeit berücksichtigt wird (Fristenkongruenz).

#### Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen:

Mit Beginn des Projektes erließ die Stadt Landau in der Pfalz erstmals mit Wirkung ab dem 8. November 2016 eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen (Sitzungsvorlage 040/005/2016), kurz „Vergaberichtlinie“. Das darin geregelte Verfahren, durch das die einheimische Bevölkerung bevorzugt wird und auch in anderen Kommunen so oder in ähnlicher Weise praktiziert wurde, hat der Europäische Gerichtshof für unrechtmäßig erklärt. Aufgrund dessen hat die Bundesregierung, gemeinsam mit dem Land Bayern und in Abstimmung mit der Europäischen Kommission, neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen entwickelt (Leitlinienkompromiss).

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der EU-Anforderungen eine neue Vergaberichtlinie erarbeitet. Dabei bringt das zweistufige Verfahren Sozial- und Ortsbezugskriterien in ein ausgewogenes Verhältnis (50:50). Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2022 der „Vergaberichtlinie“ zugestimmt. Im Übrigen werden auf die inhaltlichen Ausführungen der Sitzungsvorlage 230/476/2022 verwiesen.

Die im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen anfallenden Arbeiten sind erfahrungsgemäß sehr arbeitsintensiv. Im Sinne der Arbeitsökonomie – und auch mit Blick auf das Onlinezugangsgesetz – werden die Arbeitsabläufe durch eine zentrale Softwarelösung der Firma Baupilot GmbH unterstützt. Alle notwendigen Bewerberunterlagen werden online ausgefüllt und vom System automatisiert ausgewertet. Die daraus resultierende Rangliste ist die Grundlage für die Grundstücksvergabe. Die Vermarktung beginnt Mitte Februar 2023 in den Baugebieten Godramstein und Mörzheim.

#### Vermarktung/Verkaufspreis:

Bei der Ermittlung des Verkaufspreises soll einerseits den Auflagen der ADD Rechnung getragen werden, auf der anderen Seite möchte die Stadt Landau preisdämpfend auf dem Grundstücksmarkt agieren. Vor diesem Hintergrund wird der jeweilige Verkaufspreis auf Basis des jeweiligen Bodenrichtwerts und der tatsächlichen Erschließungskosten ermittelt. Zwischenzeitlich liegen aktuelle Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2022) für das unerschlossene Bauland (= Rohbauland) der einzelnen Neubaugebiete vor.

Der Vermarktungszeitraum ist im Wesentlichen von der Größe des jeweiligen Baugebietes abhängig. Mit Blick auf die „laufenden Finanzierungskosten“ sollen die Grundstücke möglichst zügig vermarktet werden, sofern die entsprechende Nachfrage besteht.

Aufgrund der Größe des Neubaugebietes in Godramstein werden die Grundstücke in drei Tranchen veräußert. Insoweit wird auf die entsprechende Sitzungsvorlage zur Vermarktungsstrategie verwiesen (230/494/2022). Die Ausschreibung der Grundstücke der jeweils nächsten Tranche soll nach dem Verkauf des letzten Grundstücks der vorangegangenen Tranche erfolgen. Da die Grundstücke der 2. und 3. Tranche zu späteren Zeitpunkten ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann jeweils geltende Marktsituation zu berücksichtigen.

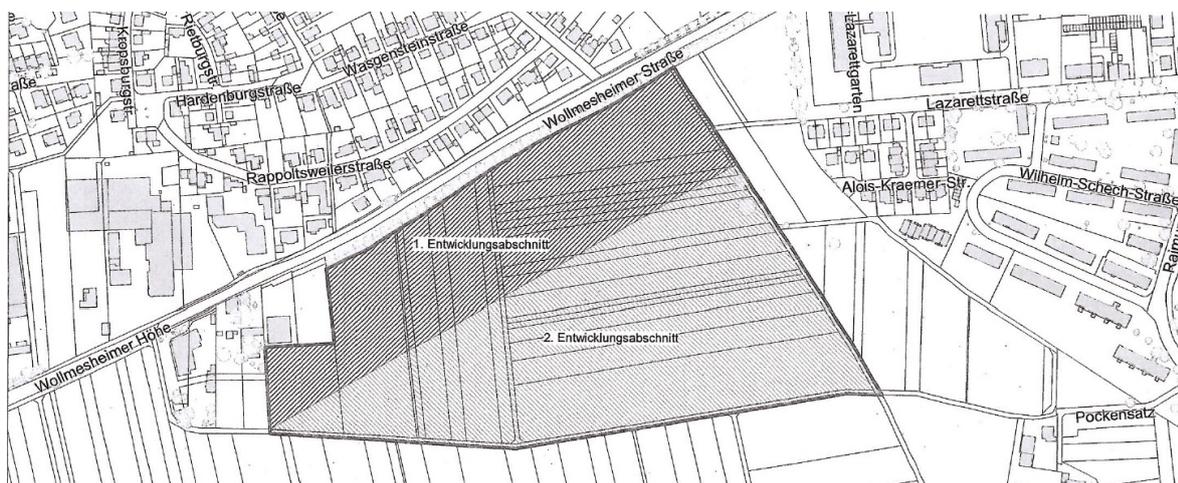
In Arzheim, Mörzheim und Wollmesheim strebt die Verwaltung einen zeitnahen Verkauf aller Grundstücke an, da ein zeitlich gestreckter Verkauf die Neuberechnung der Verkaufspreise erfordern und zugleich eine nochmalige Nachzahlung an alle Alteigentümerinnen und –eigentümer des jeweiligen Gebietes auslösen könnte. Diese Nachzahlungsverpflichtung würde für alle Alteigentümerinnen und –eigentümer selbst dann entstehen, wenn nur ein Grundstück zu einem höheren Preis veräußert wird.

Die bereits festgesetzten Verkaufspreise werden unter Kapitel 2 in der Einzelübersicht dargestellt.

## 2. Baugebiete

In Bezugnahme auf die Haushaltsbegleitschreiben an die ADD - zuletzt vom 14. Februar 2023 - und die diesbezüglichen Sonderthemen zu den Sonderfinanzierungen wird nachfolgend ein Kurzüberblick über die jeweiligen Maßnahmen gegeben:

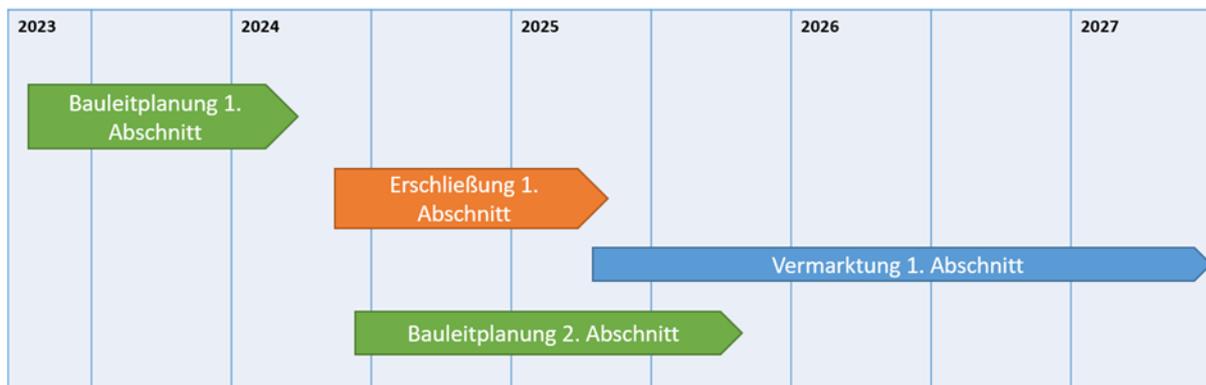
### 2.1 Neues Stadtquartier Südwest in der Kernstadt:



Im November 2019 wurde ein offener, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für das neue Stadtquartier Südwest ausgelobt. Nach politischer Abstimmung wurde eine nochmals kleinere Flächengröße sowie ein noch höherer Dichtewert im urbanem Bauungsstil beschlossen. Die ursprünglich angenommene Gesamtfläche wurde hierdurch nochmals deutlich reduziert. Der 2. Entwicklungsabschnitt ist im Entwurf des neuen Einheitlichen Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar (derzeit in 2. Offenlage befindlich) bereits enthalten. Dieser Abschnitt ist im

Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Stadt Landau als geplant ausgewiesen, aber als "von der Genehmigung ausgenommen" gekennzeichnet. Dies ist dem noch im Verfahren befindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geschuldet, aus dem der FNP zu entwickeln ist. Die Genehmigung dieser Teile des FNP wird nach Fertigstellung des Regionalplanes (voraussichtlich Ende 2023) nachgezogen. Mit dem entsprechenden, zwischenzeitlich fortgeschriebenen Siegerentwurf können auf einer Fläche von rund 11 ha ca. 800 Wohneinheiten für 1.600 bis 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner realisiert werden. Dies entspricht einer Bebauungsdichte von 73 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland.

Parallel zur Vermarktungsstrategie wird derzeit für den ersten Entwicklungsabschnitt von rund fünf Hektar der verbindliche Bebauungsplan aufstellt sowie die Erschließungsplanung vergeben. Eine stufenweise Entwicklung des Gebietes von Nord nach Süd ist zum einen aus erschließungstechnischer Sicht sinnvoll und zum anderen kann im zeitlichen Verlauf auf die jeweiligen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt reagiert werden. In der Folge wird für den zweiten Entwicklungsabschnitt parallel zur Erschließung des ersten Abschnitts Baurecht geschaffen.



Die Ursprungskalkulation geht von Gesamtentwicklungskosten in Höhe von 36 Millionen Euro und einen Verkaufserlös von 42 Millionen Euro aus (basierend auf einem Verkaufspreis von 280 Euro / qm). Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Parametern (insbesondere in Folge gestiegener Bodenrichtwerte) wird diese Kalkulation aus 2018 fortgeschrieben.

Die Ankaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern sind abgeschlossen und der daraus folgende Zahlungsverkehr ist bereits vollzogen. In den Kaufverträgen wurde eine Nachzahlungsverpflichtung bei steigenden Verkaufspreisen ausgeschlossen. Im weiteren Planungsverlauf werden weitere Kosten für Grundstücksankäufe (sowohl städtisch als auch privat) anfallen, die für die Umsetzung der Planung notwendig werden. Hier wird ebenfalls mit einem Preis von 72 €/m<sup>2</sup> kalkuliert.

Bislang wurden verausgabt:

	Kosten Fremdgrundstücke*	Kosten städtische Grundstücke* <sup>2</sup>	Ausgleich Bürgerstiftung	Gesamtkosten	Kosten pro m <sup>2</sup>
Neues Stadtquartier Südwest	5.774.794 €	1.575.144 €	34.920 €	7.384.858 €	72,64 €

\* inkl. Nebenkosten, ohne Ankauf im Grünzug

\*<sup>2</sup> Gleicher Ansatz wie bei Fremdgrundstücken: 72 Euro pro qm Nettobauland, ohne Ankaufskosten L 506

Die Ankaufskosten werden in die Entwicklungskosten für das Quartier einbezogen. Mit Stand Januar 2023 ergeben sich aus der Kalkulation Gesamtentwicklungskosten (erster und zweiter Bauabschnitt) von rund 27 Mio. Euro.

Hiervon entfallen rund

- 50 % auf den Bau der Erschließungs- und Freianlagen, wobei die Kalkulation in diesem Fall noch auf der Kostenschätzung der Vorentwurfsplanung beruht. Entsprechend werden sich im weiteren Planungsverlauf die Baukosten anhand der noch zu erstellenden Kostenberechnung konkretisieren.
- 36 % auf Kosten für den Grundstücksankauf.
- 8 % auf Planungskosten (Bauleitplanung, Gutachten, Erschließungsplanung).
- Rd. 6 % verteilen sich u.a. auf Projektmanagementkosten.

Auf der Einnahmenseite stehen neben den späteren Baufeldverkäufen auch Fördermittel aus dem Programm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWost). Bislang erhielt die Stadt Landau Zuwendungen in Höhe von rund 312.000 Euro, bewilligt wurden 463.540 Euro. Es ist davon auszugehen, dass sich die zur Refinanzierung benötigten Verkaufspreise in etwa auf dem Niveau des Flächenverkaufs im Konversionsgebiet Wohnpark am Ebenberg (350 bis 395 Euro pro qm) zzgl. Inflationsrate bewegen werden.

Weitere Informationen sind der Sitzungsvorlage 610/707/2022 zu entnehmen.

## 2.2. Baulandstrategie in den Stadtdörfern:

### *Zur 1. Tranche zählen*

- *Arzheim*
- *Godramstein*
- *Mörzheim*
- *Wollmesheim*

Die geplanten Neubaugebiete in Mörzheim, Wollmesheim und Godramstein sind zwischenzeitlich im Flächennutzungsplan 2030 vollständig als geplante „Siedlungsfläche

Wohnen“ dargestellt. Arzheim war bereits als geplante Wohnbaufläche vollumfänglich dargestellt.

Mit Blick auf die weiteren Entwicklungsabschnitte ergibt sich folgender Zeitplan:

	1. Tranche				2. Tranche
	Arzheim	Godramstein	Mörzheim	Wollmesheim	Dammheim/ Mörlheim/ Nußdorf/ Queichheim
Baubeginn	1. Q. 2023			1. Q. 2023	Planungsbeginn ab 2024
Ausschreibung Baugrundstücke	1. Q. 2024	1. Q. 2023	1. Q. 2023	1. Q. 2024	
Erschließung	2023	2022	2022	2023	
Beurkundung Verkäufe	1. HJ 2024	1. HJ 2023	1. HJ 2023	1. HJ 2024	
Baubeginn Hochbau	2. HJ 2024	2. HJ 2023	2. HJ 2023	2. HJ 2024	

Im Verlauf des politischen Diskurses wurden die Dichtewerte der Bauleitplanung auf durchschnittlich 35 Wohneinheiten pro Hektar Nettobauland erhöht. Die wesentlichen Parameter der Neubaugebiete wurden im Rahmen des Sachstandsberichtes des Stadtbauamtes zur Baulandstrategie in den Stadtdörfern dargelegt. Auf die Sitzungsvorlage 610/616/2020 wird verwiesen. Im Folgenden ein Kurzüberblick über die Größen der Baugebiete im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten.

Stadtteil	Bruttobauland (ha)	Nettobauland (ha)	Dichte (Wohneinheiten/ ha Nettobauland)
Arzheim	1,774	1,2627	35
Godramstein	2,628	1,7338	36
Mörzheim	1,55	1,0649	41
Wollmesheim	1,406	0,941	36
<b>Summe</b>	<b>7,328</b>	<b>5,0024</b>	

Im Ergebnis belaufen sich die Ankaufskosten der 1. Tranche auf 6.374.928,27 Euro (Ursprünglich kalkuliert: 4.034.630,37 Euro, jedoch mit einer deutlich geringeren Gesamtfläche).

Die Ankaufspreise stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Stadtteil	Erworbene Grundstücke (privat/städtisch)	Kosten Fremdgrundstücke	Kosten städtische Grundstücke	NK*	Ankaufskosten Gesamt
Arzheim	22 (19/3)	1.428.140,00 €	107.013,00 €	91.336,00 €	1.626.489,00 €
Godramstein	22 (19/3)	1.868.226,30 €	173.700,00 €	113.114,97 €	2.155.041,27 €
Mörzheim	7 (6/1)	1.269.865,00 €	33.526,00 €	86.110,00 €	1.389.501,00 €
Wollmesheim	11 (9/2)	1.081.275,00 €	56.385,00 €	66.237,00 €	1.203.897,00 €
<b>Summe</b>	<b>62 (53/9)</b>	<b>5.647.506,30 €</b>	<b>370.624,00 €</b>	<b>356.797,97 €</b>	<b>6.374.928,27 €</b>

\* Nebenkosten

Grundsätzlich sind größere Plangebiete wirtschaftlicher umzusetzen als kleinere Plangebiete. Im Sinne der Solidargemeinschaft der Stadtdörfer wird deshalb ein Wirtschaftlichkeitsausgleich der 1. Tranche in die jeweiligen Baugebiete einkalkuliert, d.h. Überschüsse gleichen mögliche Defizite in anderen Stadtteilen aus. Der Wirtschaftlichkeitsausgleich fließt mit in die Ertragsposition ein und wirkt sich somit auch auf die ertragswirksame Wertsteigerungsabgabe aus. Die Höhe des Ausgleiches wird in Abwägung der Umsetzung der Gesamtmaßnahme in verträglichem Rahmen festgesetzt. Der Wirtschaftlichkeitsausgleich ist insoweit gerecht, da die Stadtdörfer mit größeren Baugebieten ohnehin von den damit einhergehenden Auswirkungen/Vorteilen partizipieren. Eine detaillierte Darstellung erfolgt unter Kapitel 2 in der Einzelübersicht.

Der Verkaufserlös ist vor der Ermittlung der Wertsteigerungsabgabe um den Aufwand der jeweiligen Projektentwicklung zu reduzieren. Ein zur Verfügung stehender Betrag aus dem Wertsteigerungsausgleich entsteht dabei nur, wenn die Verkaufserlöse alle sonstigen Ausgaben der Gesamtentwicklung exklusive des Wertsteigerungsausgleichs übersteigen. Dabei werden die Erlöse für bereits vor der Baulandentwicklung in Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke (i.d.R. Wegeparzellen) nicht berücksichtigt.

Die Wertsteigerungsabgabe beträgt 15% und wird hälftig zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt und hälftig für (investive) Maßnahmen in den Stadtteilen verwendet (Leuchtturmprojekte).

Ergänzend zur nachfolgenden Kostenbetrachtung der einzelnen Baugebiete wird auf die Auswirkungen allgemeiner und inflationsbedingter Kostensteigerungen – getrieben durch die Corona-Pandemie sowie den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine - verwiesen. In Folge von Lieferengpässen und Materialknappheit steigen die Bau- und

Erschließungskosten aktuell in besonderem Maße. Im Rahmen des ständigen Controllings und Risikomanagements hat die Verwaltung verschiedene Lösungsansätze herbeigeführt. Dazu zählen die Anpassung der Vermarktungsstrategie und des Verkaufspreises sowie die Erhebung eines Wirtschaftlichkeitsausgleichs.

### 1. Arzheim: „AH 6 - Am Bittenweg“ (Kurzüberblick)



Zur Realisierung des Neubaugebietes wurde mit den Eigentümern ein Ankaufspreis in Höhe von 56 Euro ausverhandelt. Durch die notwendige Erhöhung der Verkaufspreise greift die Nachzahlungsverpflichtung aus den Kaufverträgen. Die Nachzahlung ist, unter Heranziehung der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Ankaufspreis Godramstein, zusammen mit dem ursprünglichen Ankaufspreis auf einen Wert von 84 €/ Bruttobauland gedeckelt.

Den Mehraufwendungen stehen auch Mehrerträge durch den Verkauf der Grundstücke gegenüber. Allein durch die vergrößerte Baugebietsfläche können voraussichtlich Mehreinnahmen in Höhe von 1 Millionen Euro erwartet werden. Hinzu werden Mehreinnahmen durch eine Anhebung des ursprünglich kalkulierten Verkaufspreises auf den neuen Bodenrichtwert zzgl. der Erschließungskosten kommen.

Zudem wird dem Arzheimer Neubaugebiet ein Anteil aus dem Wirtschaftlichkeitsausgleich in Höhe von 130.891 Euro (10,36 Euro pro qm Nettobaufläche) als weitere Ertragsposition zugerechnet.

Auch wenn die Verkaufspreise noch nicht abschließend kalkuliert sind, kann das Baugebiet auf Grundlage der aktuellen Gegebenheiten kostenneutral umgesetzt werden.

## 2. Godramstein: „GS 9 - Am Kalkgrubenweg“ (Kurzüberblick)



Die Bauleitplanung wurde in Godramstein bereits abgeschlossen. Im April 2022 hat die Erschließung des Baugebietes begonnen und kann Anfang 2023 abgeschlossen werden. Auch in diesem Neubaugebiet weichen die Flächen deutlich von den Flächen der Ursprungskalkulation ab, so dass sich Kostensteigerungen im Wesentlichen durch die Vergrößerung des Neubaugebietes (ca. + 17%) ergeben.

Daneben zeichnen sich im Projektverlauf weitere, nicht unerhebliche Kostensteigerungen bei der Erschließung ab. Die Erschließungskosten sind von rund 1,5 Millionen Euro auf 2,6 Millionen Euro gestiegen (73 %).–Diese Kostensteigerungen sind dabei auf zusätzliche, nicht vorhergesehene Maßnahmen bei der Erschließung zurückzuführen. Exemplarisch sei die Befestigung des Wirtschaftsweges, die neue Verkabelung der 20kv-Freileitung und die höheren Anforderungen an die Entwässerung zu nennen. Dem stehen Kosteneinsparungen im Bereich der Bauleitplanung in Höhe von ca. 50.000 Euro und den Kaufnebenkosten von ca. 20.000 Euro gegenüber. Dadurch sind die Gesamtkosten im Ergebnis auf knapp 6 Millionen Euro (gegenüber ursprünglich kalkulierten 4,5 Millionen Euro) gestiegen. Die Gesamterschließungskosten belaufen sich auf 158 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland.

Den Gesamterschließungskosten sind noch der Flächenankauf, die Projektmanagement- und Finanzierungskosten sowie die Wertsteigerungsabgabe in Höhe von rund 680.000 Euro hinzuzurechnen. Die Wertsteigerungsabgabe übersteigt somit den zur Finanzierung des Leuchtturmprojektes notwendigen Anteil. Die Gesamtentwicklungskosten belaufen sich auf 346 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland.

Zur Realisierung des Neubaugebietes wurde mit den Eigentümern ein Ankaufspreis (ohne Nachzahlungsverpflichtung) in Höhe von 75,00 Euro ausverhandelt.

Den Ausgaben stehen insgesamt Einnahmen in Höhe von 6 Millionen Euro (gegenüber ursprünglich kalkulierten 4,5 Millionen Euro). Diese höheren Erlöse sind zum einen durch die Flächenvergrößerung bedingt (+ 840.000 Euro), zum anderen aber auch durch eine Anhebung des ursprünglich kalkulierten Verkaufspreises (+ 520.000 Euro) auf den neuen Bodenrichtwert zzgl. der Erschließungskosten.

Die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ im Stadtteil Godramstein werden zum Preis von 368 Euro/qm veräußert. Die Grundstücke sollen in mehreren Tranchen veräußert werden, orientiert am jeweiligen Bedarf. Mit Blick auf die in einem zweijährigen Rhythmus fortgeschriebenen Bodenrichtwerte und etwaige Zwischenfinanzierungskosten werden die Verkaufspreise der weiteren Tranchen vor dem jeweiligen Vermarktungsbeginn gesondert bewertet und ggfls. neu festgelegt.

Aufgrund der Gebietsgröße führt das Baugebiet „Am Kalkgrubenweg“ einen Wirtschaftlichkeitsausgleich in Höhe von 381.436 Euro (22 Euro pro qm Nettobaufläche) zur Finanzierung der kleineren Baugebiete (Arzheim, Mörzheim und Wollmesheim) ab – ohne die Kostenneutralität der Gebietsentwicklung zu gefährden.

### 3. Mörzheim: „MH 7 - Am Schlittweg“ (Kurzüberblick)



Die Bauleitplanung ist in Mörzheim abgeschlossen. Die Erschließung des Baugebietes hat im Mai 2022 begonnen und kann Anfang 2023 abgeschlossen werden. Die Größe hat sich im Vergleich zur Ursprungskalkulation nicht bzw. nicht wesentlich geändert.

Die Gesamtkosten sind insgesamt von ursprünglich kalkulierten 2,4 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro gestiegen (+38 %). Die Mehrkosten in Höhe von rund 1 Millionen Euro sind unter anderem auf die gestiegenen Erschließungskosten (+270.000 Euro) zurückzuführen. Daraus ergeben sich insgesamt Erschließungskosten in Höhe von 144 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland.

Den Erschließungskosten sind noch der Flächenankauf, die Projektmanagement- und Finanzierungskosten sowie die Wertsteigerungsabgabe in Höhe von rund 289.000 Euro hinzuzurechnen; die Wertsteigerungsabgabe ist für die anteilmäßige Finanzierung des Leuchtturmprojektes auskömmlich. Die Gesamtentwicklungskosten belaufen sich auf 332 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland.

Zur Realisierung des Neubaugebietes wurde mit den Eigentümern ein Ankaufspreis in Höhe von 41 Euro ausverhandelt. Durch die notwendige Erhöhung der Verkaufspreise greift die Nachzahlungsverpflichtung aus den Kaufverträgen. Die Nachzahlung ist, unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Ankaufspreis Godramstein, zusammen mit dem ursprünglichen Ankaufspreis auf einen Wert von 84 €/ Bruttobauland gedeckelt.

Den Mehraufwendungen stehen auch Mehrerträge beim Verkauf der Grundstücke gegenüber. Es ist festzustellen, dass gegenüber der ursprünglichen Kalkulation die Bodenrichtwerte gestiegen sind. Somit war der Verkaufspreis deutlich anzuheben. Die Baugrundstücke im Neubaugebiet werden zum Preis von 305 Euro/qm in einer Tranche veräußert. Das Neubaugebiet erhält einen Wirtschaftlichkeitsausgleich in Höhe von

104.680 Euro (10 Euro pro qm Nettobaufläche). Somit kann das Mörzheimer Neubaugebiet kostenneutral umgesetzt werden.

#### 4. Wollmesheim: „WH 4 – An den Finkenwiesen“ (Kurzüberblick)



Die Bauleitplanung ist in Wollmesheim bereits abgeschlossen. Anfang 2023 kann die Erschließung beginnen, nachdem die Vergabe noch in 2022 erfolgen konnte. Die tatsächliche Fläche entspricht noch der Fläche der Ursprungskalkulation.

Die Gesamtkosten sind auf rund 3,5 Millionen Euro (gegenüber ursprünglich kalkulierten 2,5 Millionen Euro) zu beziffern. Dabei sind die Erschließungskosten von 931.000 Euro auf 1,8 Millionen Euro gestiegen (entspricht +93 %). Die Kostensteigerungen sind insbesondere auf die hohen Anforderungen der Entwässerung sowie die allgemeinen und inflationsbedingten Steigerungsraten zurückzuführen. Die Gesamterschließungskosten belaufen sich auf 202 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland, die Gesamtentwicklungskosten auf 383 Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland.

Den Mehraufwendungen stehen auch Mehrerträge durch den Verkauf der Grundstücke gegenüber, die derzeit auf ca. 350.000 Euro beziffert werden können. Die Bodenrichtwerte sind auch in diesem Bereich gestiegen; die Verkaufspreise sind noch nicht abschließend kalkuliert. Nach aktueller Kostenübersicht wird dem Neubaugebiet ein Wirtschaftlichkeitsausgleich in Höhe von 145.855 Euro (15,50 Euro pro qm Nettobaufläche) Euro hinzugerechnet.

Zur Realisierung des Neubaugebietes wurde mit den Eigentümern ein Ankaufspreis in Höhe von 60 Euro ausverhandelt. Durch die notwendige Erhöhung der Verkaufspreise greift auch hier die Nachzahlungsverpflichtung aus den Kaufverträgen.

Im Stadtteil „Wollmesheim“ kann keine Wertsteigerungsabgabe erwirtschaftet werden (das Defizit übersteigt die Wertsteigerungsabgabe). Vor diesem Hintergrund müssen die Finanzierungsanteile bei den Leuchtturmprojekten neu evaluiert werden.

Trotz Wirtschaftlichkeitsausgleich und ausbleibender Wertsteigerungsabgabe beträgt das aktuelle Defizit derzeit rund 200.000 Euro. In der Kalkulation sind für „Nachträge und Unvorhergesehenes“ im Baugebiet des Stadtteils selbst und den anderen Stadtteilen eingestellt, die das Ergebnis im Falle der Nicht-Inanspruchnahme deutlich verbessern. Ein Ausgleich des Defizits kann unter Berücksichtigung der Nachzahlungsverpflichtung (pro erhöhtem Euro fließen lediglich 25 Cent an die Stadt) und dem „Gerechtigkeitswert“ im Stadtteil Godramstein (auch mit Blick auf die Verhandlungsposition in den kommenden Baugebieten) nicht durch eine Erhöhung des Verkaufspreises erreicht werden.

Die Verwaltung strebt im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine neutrale Umsetzung erreichen, um die Auflagen der ADD zu erfüllen.

#### Fazit zur 1. Tranche:

Auch und gerade trotz der aktuellen Herausforderungen - Corona-Pandemie, Energie-Krise, hohe Inflationsraten und unsicherer Beschaffungsmarkt - kann die 1. Tranche unter Berücksichtigung der Auflagen der ADD voraussichtlich kostenneutral umgesetzt werden. Das Gesamtergebnis ist maßgeblich von den noch ausstehenden Erschließungsarbeiten abhängig.

Die Stadt Landau erwirtschaftet über die Wertsteigerungsabgabe in nahezu allen Stadtteilen einen Ertrag. Unabhängig davon werden alleine über die von der Stadt eingebrachten Grundstücke, für die ebenfalls die Nachzahlungsverpflichtung (in Arzheim, Mörzheim und Wollmesheim) gilt, Erträge erwirtschaftet.

Mit Blick auf die Auswirkungen der o.g. Herausforderungen wird die Situation des Immobilienmarktes regelmäßig evaluiert. Sofern sich die Nachfragesituation ändern sollte, wird diese im Rahmen der Entwicklung der weiteren Baugebiete berücksichtigt. Aufgrund der Gesamtentwicklung der Stadt sowie der bisherigen Anfragen bei der Verwaltung wird weiterhin eine Nachfrage angenommen.

Die Ankaufsverhandlungen für die Grundstücke in Arzheim, Mörzheim und Wollmesheim konnten nur mit der Vereinbarung einer Nachzahlungsverpflichtung positiv abgeschlossen werden. Dennoch erweist sich die Nachzahlungsverpflichtung als wirtschaftliches Hemmnis, da die eingetretenen Preissteigerungen nur bedingt durch höhere Verkaufspreise gegenfinanziert werden können.

Die beschlossenen Verkaufspreise sind als Fixpreise anzusehen. Hieran ist, auch bei einem möglichen deutlichen Nachfragerückgang, festzuhalten. Eine Reduzierung der Kaufpreise zur Beschleunigung der Vermarktung wäre weder sachgerecht (Werthaltigkeit des Baulandes) noch finanziell tragbar, da die Entwicklungskosten bereits

angefallen sind und die Nachzahlung an die Alteigentümer mit dem ersten Grundstücksverkauf ausgelöst wird. Sollte die Nachfrage nach Bauland einbrechen, wären Zwischenfinanzierungslösungen zu erarbeiten, die bei der Vermarktung über diese momentane „Nachfrage-Delle“ hinweghelfen.

*Zur 2. Tranche zählen die Neubaugebiete in*

- Dammheim
- Mörlheim
- Nußdorf
- Queichheim

Die Baulandentwicklung der 2. Tranche der o.g. Stadtdörfer ist nach aktuellen Planungsstand ab dem Jahr 2024 - zunächst mit der Bauleitplanung - vorgesehen. Ab 2025 soll der Grundstücksankauf beginnen und ab 2026 die Erschließung der Baugebiete. Mit einem Grundstücksverkauf wird derzeit ab 2028 geplant. Entsprechend wurden Ausgaben und Einnahmen im Haushaltsplan 2023 sowie die Finanzplanungsjahre eingestellt. Für die tatsächliche zeitliche Planung soll und muss zunächst die Vermarktung der 1. Tranche abgewartet werden. Sofern die Nachfrage nach Bauplätzen einbricht, verschiebt sich die Umsetzung der 2. Tranche entsprechend (s.o.).

Bislang wurden noch keine Ankäufe für die Umsetzung der 2. Tranche getätigt.

Die geplanten Neubaugebiete in Dammheim und Nußdorf sind im FNP 2030 zwar als geplant ausgewiesen, aber als "von der Genehmigung ausgenommen" gekennzeichnet. Dies ist dem noch im Verfahren befindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geschuldet, aus dem der FNP zu entwickeln ist. Die Genehmigung dieser Teile des FNP wird nach Fertigstellung des Regionalplanes (voraussichtlich Ende 2023) nachgezogen.

Im Rahmen der Grundstücksankäufe der 2. Tranche sollen grundsätzlich keine Nachzahlungsverpflichtungen mit den Alteigentümern vereinbart werden. Bei Bodenwertsteigerungen zum Zeitpunkt der Vermarktung besteht dann die Möglichkeit, Defizite bereits bei geringer Erhöhung des Verkaufspreises auszugleichen.

Sobald die Maßnahmen der Tranchen 1 und 2 weiter vorangeschritten sind, wird ergänzend ein umfassendes Risikomanagement vorlegt und in regelmäßigen Abständen über die weiteren Entwicklungen informiert.

**Auswirkung:**

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein   
Begründung: Darstellung des aktuellen Sachstands.

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Stadtbauamt

**Schlusszeichnung:**

