



Sitzungsvorlage

230/292/2016

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 16.11.2016	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.11.2016	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	29.11.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.12.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:**Städtischer Grundbesitz;**

Veräußerung von Grundstücken im Baugebiet „Im Dorf“ im Stadtteil Queichheim

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die vier städtischen Baugrundstücke im Neubaugebiet D13 „Im Dorf“ in Queichheim zu folgenden Preisen angeboten werden:

- a) Veräußerung nach Abschluss der Erschließung:
Der Kaufpreis wird auf 270,00 €/qm festgesetzt.
- b) Veräußerung vor Abschluss der Erschließung:
Der Kaufpreis wird auf 187,00 €/qm festgesetzt.

Begründung:

Die Stadt Landau in der Pfalz hat im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens, das durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz durchgeführt wurde, vier Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes D13 „Im Dorf“ in Queichheim, erworben. Es handelt sich um die Grundstücke

- Fl.St.Nr. 3329, zu 543 qm,
- Fl.St.Nr. 3330, zu 627 qm,
- Fl.St.Nr. 3331, zu 662 qm und
- Fl.St.Nr. 3332, zu 326 qm.

Auf den beigelegten Lageplan wird verwiesen.

In seiner Sitzung am 24.09.2015 hat der Umlegungsausschuss der Stadt Landau in der Pfalz den Zuteilungswert für Grundstücke in der Wertzone Z 1 (Bauland „Im Dorf“) i.H.v. 150,00 €/qm beschlossen.

Am 01.09.2015 hat die Stadt Landau in der Pfalz mit der Erschließungsträgersgesellschaft Südpfalz Queichheim bR, bestehend aus der Pfalzwerke Infrastruktur GmbH und der VR-Baulandentwicklungsgesellschaft Südpfalz GmbH einen Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen. Aufgrund dieses Vertrages ist die Erschließungsträgerin befugt, die gesamten Kosten, die für die im Vertrag vom 01.09.2015 vereinbarten Maßnahmen entstehen, von den Grundstückseigentümern auf der Basis gesonderter Verträge zu fordern.

Nach Übernahme der vier Wohnbaugrundstücke hat die Stadt, wie jeder private Grundstückseigentümer, mit der Erschließungsträgerin eine Kostenerstattungsvereinbarung abgeschlossen.

Gemäß § 4 – Finanzierung und Vorauszahlung der Kostenerstattungsvereinbarung beträgt die geschätzte Kostenumlage für die Erschließung je Quadratmeter 63,50 €. Die Kostenerstattungsvereinbarung enthält eine Klausel, wonach die Grundstückseigentümer vorab der Erhöhung der Kostenumlage um 6,50 € zustimmen. Weiterhin ist in der Kostenerstattungsvereinbarung enthalten, dass mit Mehrkosten i.H.v. ca. 13,00 €/qm zu rechnen ist, wenn die derzeit geplant Mischentwässerung aufgrund einer behördlichen Anordnung nicht durchgeführt werden darf. Aufgrund der derzeit bestehenden vertraglichen Vereinbarungen ist mit Erschließungskosten i.H.v. 83,00 € zu rechnen.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, die im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens und nicht im Rahmen der Baulandstrategie umgesetzt wird, sind entsprechend der Vorgaben der ADD die analog der Baulandstrategie berechneten Entwicklungsaufschläge sowie die Verwaltungskosten dem städtischen Kernhaushalt zuzuführen.

Es ergeben sich danach folgende Berechnungen:

a) mit Erschließungskostenanteil

Zuteilungswert (Bauland "Im Dorf"), Wertzone E I	150,00 €	85%
Zuschlag 15 %, analog der Baulandstrategie	176,50 €	100%
Zuschlag für den Bearbeitungsaufwand Verwaltung	10,00 €	
	186,50 €	
Erschließungskosten (maximal)	83,00 €	
	269,50 €	
gerundet	<u><u>270,00 €</u></u>	

b) ohne Erschließungskostenanteil

Zuteilungswert (Bauland "Im Dorf"), Wertzone E I	150,00 €	85%
Zuschlag 15 %, analog der Baulandstrategie	176,50 €	100%
Zuschlag für den Bearbeitungsaufwand Verwaltung	10,00 €	
	186,50 €	
gerundet	<u><u>187,00 €</u></u>	

Sollten die Grundstücke vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen veräußert werden, ist kaufvertraglich zu regeln, dass die Erwerber zur Entlastung des Verkäufers mit allen Rechten und Pflichten in die abgeschlossene Kostenerstattungsvereinbarung eintreten. Der Verkauf vor Beginn der Erschließung hätte den Vorteil, dass die Stadt für die Erschließungskosten nicht in Vorleistung treten müsste.

Sollten die Grundstücke nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen veräußert werden und die Stadt entsprechend der Kostenerstattungsvereinbarung je nach Baufortschritt der Erschließungsmaßnahmen Raten an den Erschließungsträger gezahlt hat, ist kaufvertraglich zu regeln, dass die Erwerber die gezahlten Raten an die Stadt erstatten und ansonsten, wie zuvor, zur Entlastung des Verkäufers mit allen Rechten und Pflichten in die abgeschlossene Kostenerstattungsvereinbarung eintreten.

Zur Information:

Im Baugebiet „Im Dorf“ wurden bislang 6 Baugrundstücke von Privateigentümern zu folgenden Preisen veräußert:

- a) 150,00 €/qm
- b) 259,00 €/qm
- c) 278,00 €/qm
- d) 320,00 €/qm
- e) 320,00 €/qm
- f) 320,00 €/qm

Die Erschließungskosten sind in diesen Kaufpreisen nicht enthalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die vier Grundstücke zum Verkauf auszuschreiben. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf der Basis der am 08.11.2016 durch den Stadtrat beschlossenen Vergabekriterien für Grundstücke in den Stadtteilen.

Die konkreten Grundstücksvergaben werden zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung in die Gremien eingebracht.

Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

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 ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Projektgruppe Landau baut Zukunft

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

