



Beschlussvorlage

Amt: 622 Brucker	Datum: 07.02.2017	Az.: 62/622/Br	Drucksache Nr.: 325/2016 1. Ergänzung
---------------------	-------------------	----------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	20.02.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Anpassung der allgemeinen Verkaufspreise für Flächen der Stadt Lahr in Gewerbe- und Industriegebieten

Beschlussvorschlag:

Der allgemeingültige Verkaufspreis für Grundstücke der Stadt Lahr in Gewerbe- und Industriegebieten wird ab 01.04.2017 von 48,-€/m² auf 55,-€/m² (inkl. öffentlich-rechtlicher Beiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichszahlungen) angehoben.

Im Fall einer geplanten, zulässigen Einzelhandelsnutzung ist der Verkaufspreis entsprechend einer evtl. höheren Wertschöpfung im Verhandlungsweg anzupassen und zur Einzelentscheidung dem jeweils zuständigen gemeinderätlichen Gremium vorzulegen.

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:

Die Baulandpreise für Gewerbegrundstücke wurden in der Vergangenheit immer wieder der allgemeinen Preisentwicklung angepasst. Die letzten Erhöhungen fanden in den Jahren 2003 (von 33,25,- €/m² auf 38,35 €/m²), 2007 (von 38,35 €/m² auf 45,-€/m²) und zuletzt 2013 (von 45,- € auf 48,- €) statt. Die jetzt geplante Erhöhung von 7,-€/m² fällt mit rd. 14,6 % bewusst höher aus als im Jahr 2013. Die allgemeine Baulandentwicklung, auch im Gewerbebereich zeigt, dass Gewerbeflächen im Oberrheingebiet zu diesem Preis nachgefragt werden. Die Stadt Lahr passte sich in der Vergangenheit auch immer an die Preisentwicklung im Bereich des Flugplatzes an, um eine ungewollte Konkurrenzsituation zwischen den Flächen des Zweckverbandes, den von der IGZ verwalteten Flächen der Stadt und den sonstigen städtischen Gewerbegebieten zu vermeiden.

Die Zweckverbandsversammlung hat zuletzt am 25.02.2015 eine Erhöhung ihrer Baulandpreise beschlossen. Hierbei wurde unterschieden zwischen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „IGP I“ (süd-westliche Flugplatzfläche) und des Bebauungsplanes „IGP II“ (nord-westliche Flugplatzfläche für großflächige Ansiedlungen).

Die derzeit noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen der Stadt sind am ehesten mit den süd-westlichen Flugplatzflächen vergleichbar. Aus diesem Grunde empfiehlt die Verwaltung die Orientierung der zukünftigen Verkaufspreise an dem derzeit geltenden Preis im Bereich des Bebauungsplanes „IGP I“.

In der Diskussion zu dieser Vorlage wurde in der TA-Sitzung am 01.02.2017 vom Vorsitzenden die Möglichkeit angesprochen, für gewerbliche Einzelhandelnutzungen evtl. noch höhere Verkaufspreise erzielen zu können, da die Wertschöpfung im Handel wesentlich höhere sein kann, als im übrigen Gewerbe. Hieraufhin wurde der Beschlussvorschlag entsprechend ergänzt, um in diesen Fällen einzelfallbezogen entscheiden zu können.

Flächen der Stadt Lahr sind derzeit noch im Industriegebiet- West (ca. 10.200 m²) und im Gewerbegebiet Langenwinkel-Süd (ca. 58.800 m²) verfügbar. Dies entspräche bei einem angestrebten zukünftigen Verkaufspreis einem Grundstücksvermögenswert von rd. 3,2 Mio. €. Da die Verkäufe nachfragebedingt zeitlich nicht zugeordnet werden können, ist eine periodengerechte Zuordnung des Mittelzuflusses nicht vorhersehbar. Da insbesondere im Gewerbegebiet „Langenwinkel Süd“ bei Gewerbeansiedlungen auf den westlich der Kreisstraße angrenzenden Stadtteil Rücksicht genommen werden muss, ist dort eine zügige Vermarktung der Flächen schwieriger. Allerdings ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Flächen in diesem Gebiet in jüngster Zeit zunimmt, so dass die Verwaltung einer mittelfristigen Vermarktung dieser Flächen positiv entgegen sieht.

Für Flächen, für die bis zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Grundstücks- und Kaufpreisverhandlungen begonnen waren, soll der bisherige Preis von 48,- € bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages weiter gelten.

Für den Bereich "Rheinstraße-Süd" hat der Gemeinderat im Jahr 2011 speziell höhere Preise in einer Abstufung zwischen 55,- und 75,-€/m² aufgrund der prominenten Lage beschlossen. Eine Anpassung dieser Preise scheint derzeit nicht geboten. Der Erwerb und die spätere Erschließung der Grundstücke im Ostareal (Gewerbegebiet Rheinstraße Nord und Gewerbegebiet Rheinstraße Süd) wurden und werden über das Rahmenkonto Ost abgewickelt. Die Verkaufserlöse fließen ebenfalls dem Rahmenkonto zu. Die Entwicklung des Rahmenkontos wird über die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) dargestellt. Die früheren Kosten- und Finanzierungsübersichten sahen eine zukünftige Erhöhung der Verkaufspreise auf 48 €/m² vor. Durch die Erhöhung des Verkaufspreises kann das Defizit am Ende der Laufzeit der KuF reduziert bzw. im besten Falle ausgeglichen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die geplanten Veräußerungen der Grundstücke und Gebäude im erforderlichen Umfang getätigt werden. Sollte am Ende der Laufzeit der KuF das Rahmenkonto ein Defizit aufweisen, müsste dieses aus dem städtischen Haushalt abgedeckt werden.

Tilman Petters

Markus Wurth

Ralph Brucker