



Beschlussvorlage

Amt: 622 Brucker	Datum: 18.04.2019	Az.: 62/622/Br	Drucksache Nr.: 118/2019
---------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	26.06.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	08.07.2019	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 01.08.2019 von 55,-€/m² auf 90,-€/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.			

Sachdarstellung:

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), 2013 (von 45,- € auf 48,- €) und zuletzt 2017 (von 48,- €/m² auf 55,- €/m²) statt. Die jetzt geplante Erhöhung von 35,-€/m² ist ein in der Vergangenheit noch nie in dieser Höhe realisierter Sprung. Die allgemeine Baulandentwicklung, auch im Gewerbebereich zeigt, dass Gewerbeflächen im Oberreinegebiet 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 im Ostareal und den sonstigen städtischen Gewerbegebieten zu vermeiden.

Die Zweckverbandsversammlung hat zuletzt mit Wirkung vom 01.08.2018 eine Erhöhung ihrer Baulandpreise im Zweckverbandsgebiet auf 90,- €/m² beschlossen.

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 in diesem Bereich des Zweckverbandsgebietes.

Flächen der Stadt Lahr sind derzeit noch im Industriegebiet - West (ca. 17.000 m²) und im Gewerbegebiet Langenwinkel-Süd (ca. 45.000 m²) verfügbar. Dies entspräche bei einem angestrebten zukünftigen Verkaufspreis einem Grundstücksvermögenswert von rd. 5,58 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 nach wie vor sehr schwieriger.

Für Flächen, für die bis zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Grundstücks- und Kaufpreisverhandlungen begonnen waren, soll der bisherige Preis von 55,- € bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages weiter gelten.

Städtische Flächen im Flughafenareal

Im Ostareal stehen noch ca. 18 ha Grundstücksflächen (bereits erschlossen bzw. im nördlichen Bereich noch zu entwickeln) zur Verfügung. Für den ebenfalls im Ostareal gelegenen Bereich "Rheinstraße-Süd" hat der Gemeinderat im Jahr 2011 gesonderte Preise in einer Abstufung zwischen 55,- und 75,-€/m² aufgrund der prominenten Lage beschlossen. Eine Anpassung dieser damaligen Preise auf einheitlich 90,- €/m² ist nun geboten. Der Erwerb und die spätere Erschließung der Grundstücke im Ostareal (Gewerbegebiet Rheinstraße Nord und Gewerbegebiet Rheinstraße Süd) wurden bislang über das Rahmenkonto Ost abgewickelt. Zum 01.01.2020 wird bei der Stadt Lahr das neue Kommunale Haushaltswesen eingeführt. Somit kann die Darstellung der Finanzierung außerhalb des Haushaltes nicht mehr erfolgen. Die Einnahmen und insbesondere die noch für die Abbrüche und Erschließungsmaß

nahmen erforderlichen Ausgaben sind dann über den Haushalt der Stadt zu finanzieren. Mit den aus der Erhöhung der Verkaufspreise zu erwartenden Einnahmen lassen sich bei entsprechendem Abverkauf die in der Vergangenheit getätigten und zukünftig noch zu leistenden Ausgaben für den Grunderwerb und die Beureifmachung – zumindest teilweise - refinanzieren.

Tilman Petters

Jürgen Trampert

Ralph Brucker