



Beschlussvorlage

Amt: 622 Brucker	Datum: 11.01.2013	Az.: 62/622/Br	Drucksache Nr.: 13/2013
---------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	06.02.2013	vorberatend	nichtöffentlich	einstimmig
Gemeinderat	25.02.2013	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Amt 20					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
				/	

Betreff:

Allgemeine Anpassung der Verkaufspreise für Flächen der Stadt Lahr in Gewerbegebieten

Beschlussvorschlag:

Der allgemeingültige Verkaufspreis für Grundstücke der Stadt Lahr in Gewerbegebieten wird ab 01.05.2013 von 45,-€/m² auf 48,-€/m² festgesetzt.

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) und 2007 (von 38,35 €/m² auf 45,-€/m²) statt. Die jetzt geplante Erhöhung von 3,-€/m² fällt mit rd. 6,7% bewusst moderat aus und berücksichtigt einerseits die allgemeine Preisentwicklung und andererseits die Nachfrage nach gewerblichem Bauland im Verhältnis zu dem üppigen Angebot. Der Verbraucherindex als Referenzkriterium verzeichnet seit dem Jahr 2007 eine Erhöhung von 8,1%. Insofern liegt die geplante Erhöhung im Bereich der gestiegenen Verbraucherpreise in diesem Zeitraum.

Die Notwendigkeit einer moderaten Anpassung zeigt sich auch mit Blick auf die Baulandpreise für Gewerbeflächen in vergleichbaren Städten. Die dortigen Preise übersteigen bereits die 50,-€/m². Die Preise für Gewerbeflächen in den Großen Kreisstädten in der unmittelbaren Umgebung liegen ebenfalls zwischen 45 und 70,-€. Aufgrund des relativ großen Flächenangebotes in der Stadt Lahr und im Zweckverbandsgebiet empfiehlt es sich jedoch unter diesen o.g. durchschnittlichen Preisen zu bleiben. Die Zweckverbandsversammlung hat Ende des vergangenen Jahres ebenfalls die o.g. Erhöhung ab dem Jahr 2013 beschlossen. Um hier eine unnötige Konkurrenzsituation zu den Flächen im Zweckverbandsgebiet zu vermeiden erscheint die Erhöhung auch für die übrigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet angebracht. Insbesondere gilt dies für das stadteigene Ostareal. Ein unterschiedlicher Verkaufspreis im Ost- und Westareal wäre der Entwicklung des Gesamtareals nicht zuträglich. Dies würde die Verhandlungsposition der jeweiligen Geländeeigentümer erheblich schwächen.

Für den Bereich „Rheinstraße-Süd“ hat dem Gemeinderat im Jahr 2011 speziell höhere Preise in einer Abstufung zwischen 55 und 75,-€/m² aufgrund der prominenten Lage beschlossen. Eine Reduzierung des Preisunterschiedes zu den sonstigen Gewerbegrundstücken scheint in geringfügigem Maß 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. Bereits 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.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Baulandpreise für die übrigen Gewerbegebiete in der Stadt Lahr von 45,-€/m² auf 48,-€/m² anzuheben. Da die Summe der zukünftigen Mehreinnahmen von den Verkäufen abhängt, kann eine konkrete Zahl an dieser Stelle nicht genannt werden.

Karl Langensteiner-Schönborn

Ralph Brucker