

Beschlussvorlage

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Federführende Stelle: 622 | Drucksache Nr.: 94/2023 |
| Sachbearbeitung: Brucker | Az.: 62/622/Br |

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

| |
|---------------------------|
| 201 / 202 / IGZ / OB Büro |
|---------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|------------------------------------|------------|--------------|-----------------|------------|
| Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz | 07.06.2023 | vorberatend | nichtöffentlich | Freigabe |
| Technischer Ausschuss | 14.06.2023 | vorberatend | nichtöffentlich | Einstimmig |
| Gemeinderat | 26.06.2023 | beschließend | öffentlich | |

Betreff:

Anpassung der allgemeinen Verkaufspreise für Flächen der Stadt Lahr in Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Bereich Flughafen Lahr (Ost- und Westbereich)

Beschlussvorschlag:

1. Der allgemeingültige Verkaufspreis für Grundstücke der Stadt Lahr in Gewerbe- und Industriegebieten wird ab 01.08.2023 von derzeit 90,- €/m² auf 98,-€/m² (inkl. öffentlich-rechtlicher Beiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichszahlungen) angepasst. 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.
2. Für den Bereich des Ostareals des Flughafens und die städtischen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Industriegebiet-West werden die städtischen Flächen zukünftig grds. für 120,- €/m² angeboten und veräußert.
3. Zur Vermeidung einer Konkurrenzsituation spricht sich der Gemeinderat dafür aus, den Verkaufspreis für die erschlossenen Grundstücke im Westareal, die im Eigentum des Zweckverbands Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr (ZV IGP) stehen, ebenfalls anzuheben. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung ggü. dem Zweckverband darauf hinzuwirken.

Die bis zum Tag dieser Entscheidung vorverhandelten Kaufpreise für die o.g. städtischen Grundstücke werden noch zu den aktuellen Preiskonditionen protokolliert.

Zusammenfassende Begründung:

Die allgemeine Steigerung der Bodenwerte lässt eine erneute Anpassung der Grundstückspreise für den Bereich Gewerbe und Industrie zu. Damit kann die Einnahmesituation der Stadt Lahr und des Zweckverbandes IGP verbessert werden.

Sachdarstellung

Die Baulandpreise für Gewerbe- und Industriegrundstücke 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,- €), 2017 (von 48,- €/m² auf 55,- €/m²) und zuletzt 2019 (von 55,- €/m² auf 90,- €/m²) statt. Die jetzt geplante Erhöhung von 8,- €/m² bzw. 30,- €/m² (Industriegebiet-West) ist eine relativ moderate Anpassung, die dem augenblicklichen Marktgeschehen Rechnung trägt und zudem einen gewissen Wertausgleich für die insbesondere gestiegenen Erschließungskosten herbei führen soll. In Zeiten einer aktuell stattfindenden Stagnation im Bereich Gewerbe- und Industrie wird die Durchsetzung noch höherer Grundstückspreise für nicht durchsetzbar gehalten. Für den Bereich „Industriegebiet-West“ wird der angestrebte höhere Preis aufgrund der Lagegunst für erzielbar gehalten. In enger Abstimmung zwischen startLahr (IGZ), Wirtschaftsförderer und der Liegenschaftsabteilung wurde die hier vorgeschlagene Anhebung der Baulandpreise zum jetzigen Zeitpunkt noch für marktgängig gehalten.

Flächen der Stadt Lahr sind derzeit noch im Industriegebiet - West (ca. 17.000 m²), im Bereich Hexenmatt in Reichenbach (ca. 2.100 m²) und im Gewerbegebiet Langenwinkel-Süd (ca. 20.000 m²) verfügbar. Dies entspräche bei einem angestrebten zukünftigen Verkaufspreis einem Grundstücksvermögenswert von rd. 4,04 Mio. €. Da die Verkäufe nachfragebedingt zeitlich nicht zugeordnet werden können, ist eine periodengerechte Zuordnung des Mittelzuflusses nicht vorhersehbar.

Für Flächen, für die bis zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Grundstücks- und Kaufpreisverhandlungen begonnen waren, soll der bisherige Preis von 90,- €/m² bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages weiter gelten.

Städtische Flächen im Flughafenareal Ost:

Im Flughafenareal Ost stehen derzeit nur noch zwei unbebaute Grundstücke (jeweils ca. 2.000 m²) in der aktiven Vermarktung. Das Gebiet sollte preislich auf gleichem Niveau wie das Industriegebiet-West liegen, womit auch in diesem Bereich eine Anpassung des Verkaufspreises auf 120,- €/m² angestrebt wird. Dieser Preis soll auch für die bebauten Grundstücke angesetzt werden. Eine Festsetzung des Verkaufspreises für die noch zu entwickelnden Restflächen im nördlichen Bereich des Ostareals soll abhängig von den Herstellungskosten erfolgen. Der anzusetzende Grundstückspreis kann daher noch nicht festgesetzt werden.

Flächen im Flughafenareal West (Zweckverbandsgebiet):

Zur Vermeidung einer Konkurrenzsituation soll der derzeitige Verkaufspreis von 90,- €/m² für die erschlossenen Grundstücke im Flughafenareal West (im Bebauungsplangebiet IGP I ca. 72.500 m² und im Gebiet IGP II ca. 142.500 m²) ebenfalls auf 120,- €/m² angehoben werden. Die weitere Preisentwicklung kann sich aufgrund der Lagegunst des Gebiets zukünftig von den städtischen Industrieflächen unterscheiden. Die Entwicklungsfläche im Norden des Zweckverbandsreals (Bebauungsplangebiet IGP III) befindet sich derzeit in der Vorbereitung für die weitere Entwicklung. Die Herstellungskosten stehen jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Vor diesem Hintergrund kann der Grundstücksverkaufspreis noch nicht festgesetzt werden. Die spätere Entscheidung hierüber wird in der Zweckverbandversammlung getroffen.

Tilman Petters

Benjamin Karl

Anlage(n):

Anlage 0