

Amt: FD Liegenschafts- und Gebäudemanagement

Az.:

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Ortsbeirat Wetterfeld				
Haupt- und Finanzausschuss	15.05.2013			
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Erschließung Baugebiet Wetterfeld (2.BA)

Beschlussantrag:

Der Magistrat stellt über den Ortsbeirat Wetterfeld und den Haupt- und Finanzausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Hessische Landgesellschaft wird mit der Erschließung des 2. BA des Bebauungsplanes „Wetterfeld – Am Weinberg“ beauftragt. In Erweiterung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 6.10.2011 soll jedoch eine Erschließung der Stichstraßen erfolgen.
2. Der Kaufpreis bleibt gegenüber der bestehenden Regelung im 1. BA unverändert.
3. Die Stadtverordnetenversammlung überträgt dem Magistrat gemäß § 50 Abs. 1 HGO die Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ für Zwecke der Wohnbebauung; die Beschlussfassung über besondere Bauvorhaben verbleibt unverändert beim Haupt- und Finanzausschuss. Der § 2 Absatz 4 der Hauptsatzung ist daher wie folgt zu ergänzen:
„b) Die Veräußerung von Grundstücken für Zwecke der Wohnbebauung im Baugebiet Wetterfeld wird dem Magistrat übertragen. Die Beschlussfassung über besondere Bauvorhaben verbleibt unverändert beim Haupt- und Finanzausschuss“.
Der Haupt- und Finanzausschuss ist über beschlossene Grundstücksverkäufe zu informieren.

Begründung:

4. Im Baugebiet Wetterfeld sind die erwarteten Entwicklungen zur Vermarktung

eingetroffen, so dass zum heutigen Tage im 1. Bauabschnitt nur noch 5 Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen, von denen 2 reserviert sind. Bereits mit Beschluss vom 6.10.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung unter TOP 13 Punkt 2 den 2. Bauabschnitt für die Bebauung freigegeben. Durch die jetzige Beauftragung zur Erschließung soll nun die Realisierung dieses Beschlusses erfolgen. Die Liegenschaftsabteilung hat bereits für 11 Grundstücke Reservierungen von 13 Personen innerhalb des 2. BA vorliegen (teilweise Mehrfachanfragen). Ebenso ist eine aktive Bewerbung dieses Gebietes erfolgt, so dass mit weiteren Interessenten zu rechnen ist. Die Erschließung der beiden Stichstraßen soll bereits jetzt erfolgen, da in einer Stichstraße bereits eine Wasserleitung liegt, zum anderen, um alle Baugrundstücke einer Vermarktung zuzuführen und gleichzeitig den notwendigen Ringschluss der Versorgungsleitungen gewährleisten zu können.

5. Nachdem in den vergangenen Jahren der Grundstücksverkauf stagnierte, ist seit der Bezuschussung des Kaufpreises ein starker Andrang zu spüren gewesen. Die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 43,50 € auf den ursprünglichen Kaufpreis in Höhe von 112,50 € soll beibehalten werden, um den Grundstücksverkauf weiterhin zu fördern. Durch die entstehenden Einnahmen wird die laufende Zinsbelastung des Bodenbevorratungsverfahrens weiter reduziert. Die Ansiedlung weiterer Einwohner wirkt so ebenfalls dem demografischen Wandel entgegen und beschert der Stadt zukünftig erhöhte Schlüsselzuweisungen.
6. Entsprechend § 2 Absatz 4 der Hauptsatzung der Stadt Laubach ist die Veräußerung von Grundstücken dem Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 50 Absatz 1 HGO übertragen worden. Durch die Verteilung der Sitzungstermine sowie entsprechender Ladungsfristen ist eine kurzfristige Beschlussfassung zum Grundstücksverkauf in der Vergangenheit nicht möglich gewesen. Mit der beabsichtigten Übertragung der Grundstücksverkäufe innerhalb dieses Baugebietes kann eine schnellere Vermarktung erfolgen, über die der Haupt- und Finanzausschuss anschließend informiert wird. Die Übertragung auf den Magistrat bezieht sich lediglich auf Grundstücke innerhalb dieses Baugebietes, bei dem die Grundstückspreise entsprechend Nr. 2 dieser Vorlage festgelegt wurden. Die Veräußerung von Grundstücken, die nicht zur Wohnbebauung genutzt werden sollen sowie die Veräußerung anderer Grundstücke (außerhalb dieses Baugebietes) bedarf weiterhin der Beschlussfassung des Haupt- und Finanzausschusses entsprechend der Hauptsatzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen keine unmittelbaren Einnahmen bei der Stadt Laubach, da die Grundstücke im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft sind. Der entstehende Aufwand für die Erschließung des 2. Bauabschnittes wird ebenfalls über die Bodenbevorratungsmaßnahme abgerechnet.

Im Baugebiet Wetterfeld stehen zum derzeitigen Zeitpunkt noch 20.101 m² zur Verkauf als Bauplätze.

Gem. dem Verfahrensstand zum 21.03.2013 der HLG abzüglich dem Erlös von 3 zwischenzeitlich verkauften Bauplätzen ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von 1.811.345,16 € (Rückkaufwert ca. 1.987.300,- €). Für die Erschließung des gesamten Baugebietes ist mit Erschließungskosten von rund 1.000.000,- € zu

rechnen, von denen rund 350.000,- € auf den Straßenendausbau fällt. Für die Erschließung im 2 BA. fallen derzeit geschätzte Kosten von rund 650.000,- an. Es ist noch keine Submissionierung erfolgt, so dass die ermittelten Kostenansätze der HLG ggf. noch reduziert werden können. Das Szenario der HLG geht von einem Abverkauf der Fläche bis 2022 aus und schließt mit einem Gesamtsaldo von 2.440.405 € ab. Nach den derzeitigen Verkaufsaktivitäten ist es durchaus realistisch, dass die Grundstücke zu einem früheren Zeitpunkt verkauft werden können und sich der Gesamtsaldo positiver gestalten wird. Bei der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt nach Abschluss der Maßnahme Eigentümer der endausgebauten Straßen und die Stadtwerke Eigentümer der Versorgungsleitungen wird. Rechnet man den Zugang zum Anlagevermögen einerseits und die Pflicht der Stadt zum Deckungsausgleich gegen, so sind die in der Eröffnungsbilanz eingestellten Rückstellung in Höhe von 645.000 € nach wie vor als realistisch einzuschätzen.

Es wird gebeten, wie beantragt zu beschließen.

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

- Stadtverordnetenbeschluss vom 6.10.2011 (auszugsweise)
- Flurkarte
- Verfahrensstand HLG (Stand 21.3.2013)