

Beschlussvorlage				Vorlagennummer 10.6/447/2017	
Gewerbegebietserweiterung "Auf der alten Mühle", Münzesheim Vorstellung der Kostenprognose und Festlegung der Ankaufspreise im Vorfeld der Umlegung					
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP	
Gemeinderat	08.02.2017	Ö	622.44, 656.61, 880.61	6	

Anlagen	
----------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat setzt den Ankaufswert von Flächen in der Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Holder“ auf 13 €/m² fest. Für Teilflächen im zukünftigen Wohnbaugebiet „Holder III“ werden die im Sachverhalt beschriebenen Nachzahlungsverpflichtungen aufgenommen.
2. Von dem auf 2016 übertragenen Haushaltsrest unter Fipo. 2.8810.932000/099 werden 280.000 € auf das Haushaltsjahr 2017 übertragen.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat hat sich zuletzt im Jahr 2016 mit der Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung „Auf der alten Mühle“ in das Gewann „Holder“ befasst. Zuletzt beauftragte er die Verwaltung, Gespräche und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufzunehmen. Parallel dazu wurde die Umlegung vorbereitet und die Eigentümer formell nach den Regelungen des § 47 Absatz 1 Baugesetzbuches im Rahmen einer Informationsveranstaltung angehört.

Im Nachgang zur Veranstaltung teilten die Eigentümer im Rahmen von Einzelgesprächen mit, dass sie nicht zu den vorgeschlagenen Einwurfswerten verkaufen wollen. Auch von Seiten des Gemeinderats sind kritische Nachfragen bei der Verwaltung eingegangen.

Deshalb wurde das Büro Gerst Ingenieure aus Mühlacker gebeten, die Entwicklungskosten grob zu ermitteln.

Wie bereits im Rahmen der vergleichenden Gewerbegebietsstudie des Büros GkB mbH aus 2015 ist von sehr hohen **Entwicklungskosten** auszugehen. Die Prognose des Büros Gerst liegt **bei 52,99 €/m² (ohne Grunderwerb** aller im Plangebiet liegenden Flächen). Ein Bürovertreter wird die Kostenprognose in der Sitzung erläutern.

Im weiteren Verfahren wird zu untersuchen sein, inwiefern Kosten eingespart werden können.

Die Kostenprognose hat erhebliche Auswirkungen auf die Ankaufswerte. Denn nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadt im Rahmen von der Festlegung

von Verkaufspreisen nach dem **Haushaltsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** (§ 77 Absatz 2 der Gemeindeordnung) eine Vollkostenrechnung durchzuführen. In dieser sind alle im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung entstehenden Kosten zu berücksichtigen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass schon aufgrund der **Verkaufspreise** für Gewerbeflächen von benachbarten Gemeinden mit einem Wert **zwischen 50 und 60 €/m²** gerechnet werden muss.

Bei geschätzten Entwicklungskosten von über 50 €/m² und einem Verkaufspreis von maximal ca. 60 €/m² kann der **Ankaufswert** nicht höher als **bei** den vergleichbaren **umliegenden Gemeinden** liegen, wo maximal **13 €/m²** üblich sind und darf er aus haushaltsrechtlichen Gründen auch nicht höher liegen. Diese Ankaufswerte sind im Übrigen nicht in der Kostenprognose enthalten.

Der Ankaufswert ist ausschließlich für die im geplanten Gewerbegebiet liegende Fläche anzusehen. **Teilflächen** von Grundstücken, die in ein eventuell späteres **Wohngebiet „Holder III“** fallen, sind nach dem für Wohngebiete üblichen **Einwurfswert von ca. 50 €/m²** zu bewerten. Die Verwaltung sieht hier– wie üblich – eine **zeitlich gestaffelte Kaufpreiszahlung** vor: Zunächst wird für die komplette Grundstücksfläche der Ankaufswert für Gewerbeland gezahlt. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu einem Bebauungsplanverfahren für das die jeweiligen Flächen betreffende Wohngebiet „Holder III“ (§ 2 Abs.1 Baugesetzbuch) wird der Restbetrag in Höhe von 37 €/m² fällig. Sollte der vom Umlegungsausschuss für ein Wohngebiet „Holder III“ zu beschließenden Einwurfswert über 50 €/m² liegen, werden 50% der Differenz nachbezahlt.

Bewertung der Ankaufspreise

Dass bei Gewerbegebietsentwicklungen im Umfeld von Kraichtal nach Projektabschluss (Verkauf aller Gewerbebauplätze) die Ausgaben die Einnahmen übersteigen, ist spätestens seit 2015 bekannt. Im Rahmen der weiteren technischen Entwurfsplanung wird sich zeigen, inwiefern **Mehrausgaben** entstehen werden. Beim Beschluss über den Verkaufspreis müsste ein eventueller Zuschussbedarf **über das öffentliche Interesse gestellt** werden. Dabei sind nicht nur die Aufwendungen und Erträge bis zum Verkauf aller Flächen zu berücksichtigen, sondern auch die in den darauffolgenden Jahren entstehenden Unterhaltungs-, Instandhaltungs-, und Sanierungs-Kosten.

Zeitlicher Ablauf

Der aktuelle Verfahrensstand zeigt, dass sich eine Entwicklung über einen längeren Zeitraum erstreckt. Aufgrund des unsicheren Zeitablaufs kann derzeit noch kein Vorvertrag mit den potentiellen Interessenten geschlossen werden. Diese sind für die Phase vor Beschlussfassung über die Vergabe von Erschließungsarbeiten vorgesehen. Jedenfalls liegen bereits drei konkrete Interessensbekundungen von bereits ortsansässigen Betrieben vor, die ihren Betrieb im Zeitraum von fünf Jahren erweitern möchten.

Diese Entwicklung passt zeitlich zum einen mit den rechtlichen Rahmenbedingungen (Außenentwicklungsverbot aufgrund der Förderung des Stadtentwicklungsprozesses Kraichtal 2030 bis einschließlich 2018) und den technischen Vorgaben zusammen, da zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, seit der Umstellung des Wasserhärtegrads im Jahr 2016, erst die Umsetzung des Wasserversorgungskonzepts für Gochsheim, Münzesheim und Oberacker abgewartet werden muss. Der

erforderliche Zustand kann voraussichtlich im Jahre 2020 erreicht werden, sodass die Projektplanung folgende Zeitschiene vorsieht:

- 2017-2018: Ankauf, technische Erschließungsplanung und Umlegung
- 2018: Abschluss Erschließungsplanung, Bebauungsplan und Umlegung
- 2019-2020: Erschließung und Verkauf der Flächen
- ab 2020: Nutzung/Bebauung der Flächen, sofern die Mittel für die Umsetzung des Wasserversorgungskonzeptes bereitgestellt werden.

II. Finanzielle Auswirkung

Die zu erwerbenden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 20.354m². Bei einem Ankaufspreis von 13 €/m² betragen die Zahlungen an die Eigentümer 264.602,00 €. An Grunderwerbsteuer würden 13.230,10 € anfallen.

Folgende Berechnung ergibt sich somit Stand Januar 2017:

Gesamtausgaben Grunderwerb:	277.832,10 €
Entwicklungskosten (52,99 €/m ²):	1.251.330,00 €
Verkaufserlös (bei 60 €/m ²):	1.416.600,00 €
Saldo:	-112.562,10 €

Im Haushaltsplan 2016 stand zur Finanzierung ein Ausgabe-Haushaltsrest für Grunderwerb für Entwicklungsflächen (Fipo. 2.8810.932000/099) in Höhe von 294.000,00 € zur Verfügung. Von diesem Haushaltsrest müssen 280.000 € förmlich auf das Haushaltsjahr 2017 übertragen werden.

Für den Anteil an Wohnbauflächen ist von Nachzahlungen in Höhe von zunächst ca. 225.000 € auszugehen, die jedoch erst später haushaltswirksam werden.

Beratungsergebnis:

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | <input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss: | | |