

VORLAGE

vom/der Fachbereich 6	Vorlage-Nr: VO/0077/18 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 04.04.2018 Verfasser: K										
Bodenbevorratung - Gewerbegebiet "Nördlich der Kapellenstraße" Abschluss der Anlage 3 zum Grundsatzvertrag mit der Hessischen Landgesellschaft mbH											
Beratungsfolge: <table border="0"> <thead> <tr> <th><i>Datum</i></th> <th><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.04.2018</td> <td>Magistrat</td> </tr> <tr> <td>18.04.2018</td> <td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td> </tr> <tr> <td>19.04.2018</td> <td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td> </tr> <tr> <td>02.05.2018</td> <td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	09.04.2018	Magistrat	18.04.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	19.04.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.05.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>										
09.04.2018	Magistrat										
18.04.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie										
19.04.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss										
02.05.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark										

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 05.09.2017 (CAL/0136/17) den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Magistrat wird beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, um den gesamten Bereich „Kapellenstraße-Rödermarkring-Friedhof“ als Gewerbegebiet auszuweisen. Ausgenommen hiervon wird der Bereich des beschlossenen Mischgebietes. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht im Plangebiet sondern nach Möglichkeit in der grünen Mitte vollzogen. Die Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen für den Rödermarkring, die in dem Plangebiet vollzogen wurden, findet nach Möglichkeit ebenfalls in der Grünen Mitte statt.“

Der vorstehende Beschluss bezieht sich auf das nachfolgend dargestellte Gebiet.



Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) hat auf der Basis einer Bodenbevorratungsmaßnahme eine Gesamtkalkulation durchgeführt.

In der Anlage befindet sich die sogenannte Bodenbevorratungsanlage (hier Nr. 3). Diese Anlage enthält die konkrete Gebiets- und Kaufpreisnennung und stellt die Grundlage für die Ankaufsgespräche der HLG mit den Grundstückseigentümern dar.

In der zu Grunde liegenden Kalkulation der HLG wird von einem Verkaufspreis von 110 €/m² (inklusive Erschließungskosten) ausgegangen. Dies ist der mittlere Wert bei den Bodenrichtwerten für Gewerbegrundstücken in Rödermark.

Ausgehend von vorgenanntem Verkaufspreis kann für den Ankauf der Flächen ein Preis von maximal 25 €/m² festgesetzt werden.

Dies ist darin begründet, dass außer den Erschließungskosten (fast 60 €/m² sowie den üblichen Vertragsnebenkosten und Vermessungskosten noch verschiedene Zusatzkosten anfallen.

Von dem oben genannten Verkaufspreis gehen zunächst - wie bei jedem Baugebiet - Flächen für die zukünftigen Straßen und Grünflächen ab (sogenannter Flächenabzug, hier ca. 10%).

Vorliegend ist es jedoch erforderlich, verschiedene bereits auf dem Gebiet liegende Bauleitpläne zu verändern und den in diesen vorgesehen Ausgleich an anderer Stelle zu bewerkstelligen (Kosten: ca. 400.000 €). Außerdem sind Zahlungen an die Altgrundstückseigentümer am Rödermarkring fällig, welche seinerzeit im Rahmen der Rödermarkringverträge für den Fall einer höherwertigen Entwicklung festgeschrieben wurden (Kosten: ca. 560.000 €).

Um überhaupt kalkulatorisch eine „schwarze Null“ realisieren zu können, ist es erforderlich, dass die Stadt ihre eigenen Flächen unentgeltlich in die Maßnahme einbringt und auf den Erlös aus der Wertschöpfung, welche aus der Gebietsentwicklung resultiert, verzichtet (393.000 €).

Gleichwohl erscheint eine wirtschaftliche Umsetzung des oben genannten STAVO-Beschluss vom 05.09.2017 (CAL/0136/17) möglich. Die Realisierung hängt in entscheidendem Maße vom Verlauf der nach der aktuellen Beschlussfassung beginnenden Ankaufsgespräche statt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage beigefügte Bodenbevorratungsanlage Nr. 3 zur Grundsatzvereinbarung. Der Ankaufspreis wird auf 25 €/m² festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Direkte finanzielle Auswirkungen entstehen zunächst nicht.

Für die von der Stadt Rödermark übernommenen vertraglichen Verpflichtungen aus der Bodenbevorratung sind Rückstellungen zu bilden, wenn sich hierbei eine künftige Ausgleichsverpflichtung ergeben sollte.

Spezifische haushaltsrechtliche Vorgaben bezüglich einer Rückstellungsbildung für Vorhaben dieser Art bestehen nicht. Das üblicherweise bei Nichtbestehen einer kommunalen haushaltsrechtlichen Vorschrift heranzuziehende Handelsgesetzbuch weist hierzu keine Regelungen aus, da es sich bei dem im Sachverhalt genannten Vorhaben um eine kommunalspezifische Vorgehensweise handelt. Hier wird die Empfehlung der Revisionsabteilung des Landkreises Limburg-Weilburg Anwendung finden, welche Standardvorgaben für eine hessenweit einheitliche Handhabung der Bodenbevorratung erarbeitet hat.

Hiernach wäre eine Drohverlustrückstellung analog zu den Vorschriften zu § 39 Abs. 1 Nr. 9 GemHVO ab dem 5. Jahr der Bevorratung auszuweisen. Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Rödermark ist in den Sachverhalt eingebunden. / 05.04.18 Mur

Anlagen