

Vorlage Nr. 105/07

Betreff: **Sachstandsbericht zum Verkauf von Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieland**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			13.02.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Janning Herrn Hötker	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

81 Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Begründung:

In der HFA Sitzung am 30.01.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, zum Thema "Verkauf von Wohnbau-, Gewerbe und Industrieland" eine Vorlage zu erstellen.

Sachstandsbericht:

Im Jahre 2006 wurden überdurchschnittliche Verkaufserlöse sowohl beim Wohnbauland, als auch bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken erzielt.

Beim Wohnbauland war sicherlich die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Mehrwertsteuer ein Grund für die guten Verkäufe.

Auch die positive Stimmung in der Wirtschaft führte vermehrt zu Grundstücksverkäufen bei den gewerblichen Grundstücken.

Die im Haushaltsplan 2007 veranschlagten Einnahmen teilen sich wie folgt auf:

1. Wohnbauland

1.1 Wohnpark Mesum

Alle Grundstücke im Wohnpark Mesum sind bis auf ein Grundstück verkauft und bebaut.

An Verkaufsverlösen für 2007 wurden daher für das letzte freie Grundstück 61.000 € (Mischgebiet) eingeplant.

Weitere Einnahmen können also nicht mehr erzielt werden.

1.2 Wohnpark Dutum

a) Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser

Im Wohnpark Dutum gibt es insgesamt 110 Grundstücke, von denen bis zum heutigen Tage 52 veräußert wurden.

Die 58 noch nicht verkauften Grundstücke teilen sich in 38 Einfamilienhausgrundstücke und 20 Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhäusern auf. Die Größe des noch zu verkaufenden Areals beträgt rd. 29.000 qm. Derzeit liegen 7 Kaufverträge zur Beurkundung beim Notar, für weitere 5 Grundstücke wurde eine Grundstückszusage gegeben.

Aufgrund einer aktuellen Grundstücksverhandlung für ein Großprojekt wurde in der HFA-Sitzung am 30.01.2007 der Haushaltsansatz von ursprünglich 500.000 € auf 700.000 € erhöht. Zurzeit ist nicht absehbar, ob es zu diesem Verkauf kommen wird.

Rd. 12.000 qm an der Kollwitzstraße/Sachsstraße konnten bis heute wegen fehlender Nachfrage nicht veräußert werden. Die großen Grundstücke und die Gestaltungssatzung behindern hier den Verkauf. Aus Sicht der Verwaltung muss hier eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen um die Vermarktung mit kleineren Grundstücken und ohne Gestaltungssatzung zu betreiben.

b) Grundstücke für Investoren (Mietwohnungen)

Von 22 Grundstücken wurden bisher 14 verkauft, so dass noch 8 Grundstücke veräußert werden müssen.
Für 2 Grundstücke wurde eine Option erteilt (rd. 1.700 qm).
Auf die noch verbleibenden rd. 13.000 qm entfallen rd. 9.200 qm auf das Grundstück an der Neuenkirchener Straße.

Daher ist der Ansatz von nunmehr 700.000 € relativ hoch angesetzt.

Grundstücke in Hauenhorst

Das Wohnbaulandangebot in Hauenhorst verteilt sich auf 3 Gebiete, und zwar

**Hilgenfeld-Ost
Eurode und
Robberskamp.**

1.3 Hilgenfeld-Ost

Der bisherige Verkauf ist sehr zufrieden stellend, er lag 2006 bei rund 300.000 €.

Von 61 Grundstücken sind bereits 30 verkauft worden, die restlichen rd. 15.000 qm können mit 27 freistehenden Einfamilienhäuser und 4 Doppelhausgrundstücken bebaut werden.
Zurzeit liegen keine Grundstücksbewerbungen vor.
Es ist eine Einnahme von 200.000 € an Verkaufserlösen vorgesehen.

1.4 Eurode

Die noch nicht vermessenen rd. 45 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von insgesamt rd. 22.000 qm werden Mitte 2007 zum Verkauf anstehen, da die Bewerber wg. der vorab zu zahlenden Vermessungskosten lieber auf die Gesamtvermessung warten, da die Vermessungskosten im Kaufpreis enthalten sind.

Die Verkaufserlöse wurden für 2007 mit 174.000 € angesetzt.

1.5 Robbers Kamp

— Bisher konnten von den 15 zu veräußernden Grundstücken bereits 10 verkauft werden.

Für 2 Grundstücke liegen Bewerbungen vor; die Verkaufsverhandlungen sind derzeit unterbrochen.

Auch hier sind die Grundstückgrößen von entscheidender Bedeutung, sie liegen bei 700 qm.

Fazit:

Insgesamt sind in Hauenhorst im Haushaltsplan 2007 Verkaufserlöse von 444.000 € geplant.

1.6 Rodde I + Rodde II

Trotz verstärkter Werbung ist bis heute lediglich ein Grundstück von 23 verkauft worden. Für 2 Grundstücke wurde eine Option gegeben.

Durch den Ausbau der Stichstraße Im Lied erhofft sich die Verwaltung einen besseren Abverkauf der Grundstücke.

Daher wurden für beide Gebiete Einnahmen in Höhe von 200.000 € veranschlagt.

1.7 Allgemeine Grundstücke

Hier werden die Grundstücke zusammengefasst, die nicht als Einzelprojekt geplant sind.

Geplant sind Einnahmen für die Veräußerung der bisherigen Grünanlage Aloysiusstraße/Schützenstraße, Verkauf von Grundstücken an der Franz-Tacke-Straße und Verkauf von Erbbaugrundstücken in Höhe von rd. 323.500 €.

Gesamtfazit Wohnbauland:

Für den Verkauf von Wohnbauland sind für den Haushalt 2007 insgesamt

1.528.500 € eingeplant.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine weitere Erhöhung des Ansatzes nicht realistisch.

2. Verkauf von Gewerbe- und Industrieland

Nachfolgend Anmerkungen zu den Haushaltsansätzen 2007:

2.1 GE-Kanalhafen-Süd/Paschenau

Verkauf der noch freien Restfläche (4.700 qm) in 2007.
Damit ist die Vermarktung des Gebietes abgeschlossen.
Haushaltsansatz: 96.000 €

2.2 GE Karl Düsterberg

Es ist vorgesehen, die noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen von rd. 38.000 qm bis 2011 zu vermarkten, also rd. 8.500 qm jährlich. Die endgültige Erschließung (Bürgersteige, Parkstreifen, Laternen etc.) muß noch hergestellt werden.
Haushaltsansatz: 150.000 €

2.3 GE-Haselweg

Aufgrund der guten Vermarktung stehen nur noch rd. 9.000 qm zum Verkauf. Geplant sind rd. 6.000 qm in 2007 = 125.000 € und rd. 3000 qm in 2008.

2.4 GI Bonifatiusstraße

Verfügbar sind in diesem Gewerbegebiet noch rd. 34.000 qm. Bis 2010 ist ein jährl. Verkauf von rd. 8.500 qm kalkuliert.
Haushaltsansatz: 155.000 €

2.5 GI-Baarentelgen Nord

Kalkuliert ist ein jährl. Abfluss von rd. 5.000 qm. Vermarktungshemmnisse bestehen wegen mangelnder Erschließung, Bewaldung und Geländegefälle bis 1,50 m.
Haushaltsansatz: 90.000 €

2.6 Güterverkehrszentrum

Die in 2007 veranschlagten 300.000 € bedingen einen Verkauf von rd. 16.750 qm bei Zahlung von 17,90 €/qm.
Haushaltsansatz: 300.000 €

Gesamtfazit Gewerbe- und Industrieland:

Insgesamt setzen die in 2007 veranschlagten Einnahmen einen Verkauf von 50.000 qm Gewerbefläche voraus. Dies entspricht dem in der Vergangenheit erzielten durchschnittlichen jährlichen Abfluss von 50.000 qm.

Hinweis:

Mit der in 2007/2008 veranschlagten vollständigen Vermarktung der Gewerbegebiete Haselweg und Kanalhafen-Süd ist die Möglichkeit der Errichtung von Betriebswohnungen erschöpft.