

Beschlussvorlage Stadt Bersenbrück	Vorlage Nr.: 246/2017			
Festlegung des Grundstückskaufpreises sowie der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den dritten und vierten Bauabschnitt des Baugebietes Woltruper Wiesen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	13.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	13.12.2017	öffentlich	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

„Die städtischen Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 107 A „Woltruper Wiesen III A“ und Nr. 113 „Woltruper Wiesen IV“ werden für 79,80 €/m² veräußert. Die von den Erwerbern zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB und Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB werden abgelöst und sind im Kaufpreis enthalten.“

1. Finanzielle Auswirkungen

- Ja
 Nein

I. Gesamteinnahmen der Maßnahme: €

II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: €

Betroffener Haushaltsbereich

Ergebnishaushalt **Finanzhaushalt/Investitionsprogramm**

Produktnummer/Projektnummer

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.
 Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €
 Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur

Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:

- Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.
- Die Gesamtkosten von € beziehen sich auf die Jahre
- Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
- Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet in Höhe von €.

2. Beteiligte Stellen:

Sachverhalt:

Für den dritten und vierten Bauabschnitt des Baugebietes Woltruper Wiesen wurde in der Ratssitzung vom 08.06.2016 ein Verkaufspreis von 75,00 €/m² beschlossen. Dieser beinhaltet neben dem reinen Kaufpreis für Grund und Boden (Nettokaufpreis = 42,80 €/m²) bereits den Anteil des Erschließungsbetrages nach dem Baugesetzbuch (29,95 €/m²) sowie den Kostenerstattungsbeitrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (2,25 €/m²).

Durch die zeitliche Verzögerung bei der Umsetzung des Baugebietes haben sich mehrere ökonomische Faktoren ergeben, die eine Anpassung des Verkaufspreises erfordern.

Die Veräußerung der Baugrundstücke war ursprünglich für Herbst 2016 vorgesehen, nunmehr wird ein Verkauf voraussichtlich erst im Frühjahr 2018 (III. BA) bzw. Herbst 2018 (IV. BA) realisiert. In diesem Zeitraum unterliegt auch der Kaufpreis einer „Teuerungsrate“. Die Inflation kann unter anderem gemessen werden anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), den das Statistische Bundesamt jeden Monat berechnet und veröffentlicht. Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahreszeitraum - also gegenüber dem Vorjahresmonat oder dem Vorjahr - wird oft als Inflationsrate bezeichnet. Die Kalkulation des Kaufpreises erfolgte im April 2016; von diesem Zeitpunkt hat sich der VPI bis zum Oktober 2017 bereits um 2,52 % erhöht. Ausgehend von einer durchschnittlichen Inflationsrate von 1,0 % bis 1,5 % p.a. wird sich der VPI auf bis zu 4 % zum Veräußerungszeitpunkt verändern. Für den Nettokaufpreis würde dies eine Steigerung von 1,70 €/m² bedeuten.

Durch die verspätete Veräußerung, in welcher der Kapitalrückfluss durch die Vereinnahmung des Kaufpreises erfolgt, wird die Dauer der Zwischenfinanzierung verlängert. Der Kaufpreis des gesamten Baurohlandes sowie die bisherigen Erschließungs- und Vermessungskosten summieren sich aktuell auf ca. 1.745.000 €. Dieser Betrag muss von der Stadt größtenteils von der geplanten bis zur endgültigen Veräußerung zwischenfinanziert werden. Unter Zugrundelegung damaliger Konditionen wäre ein kurzfristiges Kommunaldarlehen mit einem Zinssatz von ca. 0,38 % p.a. zu finanzieren gewesen. Bei einer Laufzeit von 1,5 Jahren, ergäbe sich bei einer vereinfachten Betrachtung, ein Zinsaufwand von knapp 10.000,00 €, was

sich mit ca. 0,25 €/m² pro m² Bauland niederschlägt.

Zudem sind durch den Umstand, dass nach Einleitung der Bebauungsplanverfahren im Jahre 2015 das Überschwemmungsgebiet der Hase neu abgegrenzt und vorläufig gesichert wurde, Änderungsplanungen und auch in Teilen vermessungstechnische Veränderungen an den Baugrundstücken vorzunehmen, die Mehrkosten verursachen.

Unter wirtschaftlicher Betrachtung erhöht sich der Nettokaufpreis folglich um 3,10 €/m² (1,70 €/m² Inflation / 0,25 €/m² Zwischenfinanzierung / 1,15 €/m² Allgemeinaufwand) auf nunmehr 45,90 €/m².

Hinsichtlich der Erschließungskosten ist festzustellen, dass der Baupreisindex im Tiefbau in den letzten eineinhalb Jahren um 5,1 % gestiegen ist. Daher sollte der Ablösungsbetrag um diese Steigerung angehoben werden. Der Beitrag würde sich somit von 32,20 € um 1,64 € auf 33,84 € erhöhen, gerundet 33,90 € pro m².

Es wird empfohlen, den Ablösungsbetrag für die Erschließung der Abschnitte Woltruper Wiesen III und IV um 1,70 € pro m² anzuheben und auf 33,90 € pro m² festzulegen. Dieser Betrag teilt sich auf in

31,50 € pro m² Erschließungsbeitrag
2,40 € pro m² naturschutzrechtlicher Kostenerstattungsbeitrag.

45,90 € Nettokaufpreis inkl. zusätzlicher Aufwendungen + 33,90 €
Erschließungskostenanteil ergeben in der Summe den vorgeschlagenen Brutto-
Verkaufspreis von 79,80 € pro m².

gez. Klütsch
Bürgermeister