Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker

Sitzungsvorlage	Nr. 043/19/ZV

Federführendes Amt	Geschäftsführung		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker	03.06.2019	öffentlich

Verkaufspreis Gewerbegrundstücke

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die Veräußerung der Gewerbegrundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker wird ab sofort auf 170,00 €/m² festgesetzt.

Haushaltsrechtliche Deckung	**PSK.:**		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**				
04.03.2019	Vorsitzender 5.3.19	Stellv. Vorsitzender			
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum				

Begründung:

1. Vorbemerkungen

In den ersten beiden Bauabschnitten des Industrie- und Gewerbegebietes Lerchenäcker sind sämtliche Gewerbegrundstücke veräußert. Diese Grundstücke wurden im Zeitraum von 2001 bis 2013 zu einem Kaufpreis von 103,00 € / m² einschließlich Erschließungskosten verkauft. Die Verbandsversammlung hat am 07.11.2013 einen Verkaufspreis für die Grundstücke im 2. Bauabschnitt von 125,00 € / m² beschlossen. Mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung vom 19.06.2017 wurde der Kaufpreis dann auf 148,00 € / m² festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt war noch nicht bekannt wie hoch die Baukosten für den zweiten Anschluss an die B14 sein würden.

2. Stand der Sonderfinanzierung

Der Stand der Sonderfinanzierung betrug zum 31.12.2018 – 7.161.446,00 €. Darin enthalten sind bereits die Grunderwerbskosten für den 3. Bauabschnitt, die Erschließungskosten, die Schlussbeläge im 1. und 2. Bauabschnitt und der Geh- und Radweg nach Strümpfelbach sowie die Zinsaufwendungen.

Die Schlussbeläge für den 3. Bauabschnitt sind nicht in diesem Kontostand enthalten. Ebenso fehlt noch der B14 - Anschluss, die Ablösesumme für den B14 – Anschluss, die Randbegrünung und das Verkehrsgrün im 2. und 3. Bauabschnitt.

3. Vergleichspreise

Generell ist festzustellen, dass in der näheren Umgebung und insbesondere im Großraum Stuttgart nur noch sehr wenige frei veräußerbare Gewerbegrundstücke vorhanden sind. Eine Umfrage ergab aktuell folgende Verkaufspreise für Gewerbegrundstücke:

Waiblingen		250,00 € / m²
Winnenden	Keine Bauplätze	
Schwaikheim		170 – 190,00 € / m²
Großbottwar	Keine Bauplätze	
Kirchberg / Murr	Keine Bauplätze	
Leutenbach		mind. 135,00 € / m²
Weissach im Tal		125,00 € / m²
Rudersberg		150,00 € / m²

4. Festlegung Kaufpreis

Es wird vorgeschlagen, den Verkaufspreis von 148,00 € / m² auf 170,00 € / m² zu erhöhen. Aufgrund der hohen Nachfrage und der guten Anbindung über zwei B14-Anschlüsse ist dieser Kaufpreis angemessen und marktgerecht. Die Grundstücke sind sehr gut erschlossen. Es können optimale Grundstückszuschnitte angeboten werden und die Akzeptanz der künftigen Erwerber ist gegeben.
In diesem Kaufpreis sind sämtliche Grunderwerbskosten, die äußere Erschließung, die beiden B14-Kreuzungsbauwerke, mögliche Ablösebeträge durch das Land Baden-Württemberg sowie sämtliche Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthalten.