Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker

S i t z u n g s v o r l a g e	**N r . 081/22/ZV**

Federführendes Amt	Geschäftsführung		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker	18.07.2022	öffentlich

Verkaufspreis Gewerbegrundstücke im 4. Bauabschnitt

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die Veräußerung der Gewerbegrundstücke im 4. Bauabschnitt im Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker wird auf 195,00 €/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:**				
30.05.2022 Datum/Unterschrift	Vorsitzender Kurzzeichen Datum 02.06.2022	Stellv. Vorsitzender			

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. In der Verbandsversammlung am 03.06.2019 wurde ein Kaufpreis von 170,00 € / m² beschlossen.

2. Stand der Sonderfinanzierung

Der Stand der Sonderfinanzierung wies zum 31.12.2021 ein Guthaben von 1.168.865,06 € aus. Darin enthalten sind anteilige Grunderwerbskosten für den 4. Bauabschnitt. Bei Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist im 4. Bauabschnitt mit Nachzahlungen für Grunderwerbskosten von ca. 500.000 € zu rechnen. Hinzu kommen Erschließungskosten von rd. 500.000 € und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.

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 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:

		Preise 2019 / m²	**Preise 2022 / m²**
Waiblingen		250 €	280 €
Winnenden	Keine Bauplätze		
Schwaikheim	Keine Bauplätze mehr.	170 – 190 €	2021: 175 – 195 €
Großbottwar	Keine Bauplätze		
Kirchberg / Murr	Keine Bauplätze		
Leutenbach	Nur noch 1 Platz	mind. 135 €	individueller Preis
Weissach im Tal	Keine Bauplätze	125 €	125,00 €
Rudersberg	Keine Bauplätze mehr.	150 €	Ende 2021: 190,00 €

4. Festlegung Kaufpreis

Die Verkaufspreise für Gewerbebauplätze sind in den Umlandgemeinden seit 2019 um durchschnittlich 14 % gestiegen. Dies würde im Zweckverbandsgebiet eine Erhöhung auf 193,80 € bedeuten.
In Anbetracht der Preisentwicklung in der Umgebung wird vorgeschlagen, den Verkaufspreis im 4. Bauabschnitt auf 195,00 € / m² festzusetzen. Im 4. Bauabschnitt werden nach der Erschließung ca. 10.050 m² Grundstücksfläche zum Verkauf stehen. Für diese Flächen gibt es bereits verschiedene Interessenten.