



Beschlussvorlage

Nr.: 169/2007 / öffentlich

Bebauungsplangebiet Nr. 151 „Alte Meeschen“ hier: Änderung der Verkaufsbedingungen

Beratungsfolge:

Gremium	am	Top
Verwaltungsausschuss	11.07.2007	12
Stadtrat	16.07.2007	7
Verwaltungsausschuss		

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für Baugrundstücke aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 151 „Alte Meeschen“ wird auf 59,20 €/qm festgelegt. Im übrigen soll es bei den Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke verbleiben.

Begründung:

Das Treuandverfahren mit der NLG mbH zum Bebauungsplangebiet Nr. 151 „Alte Meeschen“ wurde zum 31.03.2007 beendet. Die nicht veräußerten Wohnbaugrundstücke wurden durch die NLG mbH auf die Stadt Friesoythe übertragen. Im Gegenzug hat die Stadt Friesoythe das Verfahrenssaldo an die NLG mbH überwiesen.

Von 62 Wohnbaugrundstücken wurden bisher 35 Baugrundstücke veräußert. 27 Baugrundstücke können noch veräußert werden. Der Verkauf erfolgte bisher zu einem Grundstückskaufpreis von 65,45 €/qm (Mitteilung Kaufpreis im VA am 06.06.2000).

In den Jahren 2005 und 2006 wurde jeweils ein Baugrundstück veräußert. Im Jahre 2007 wurde bisher noch kein Baugrundstück veräußert. Um den derzeit schleppenden Verkauf der Baugrundstücke anzukurbeln, sollen die bisherigen Verkaufsbedingungen angepasst werden. In dem bisherigen Grundstückskaufpreis war eine Gebühr für das Projektmanagement der NLG mbH (Ankaufs- und Verkaufsprovision) von 5,68 €/qm enthalten. Das eingesetzte Kapital wurde bei der NLG mbH mit einem Zinssatz von 6 % verzinst (lt. städtbebaulicher Vertrag mit der NLG mbH). Hierfür war in der bisherigen Kalkulation des Grundstückskaufpreises ein Betrag von 7,67 €/qm enthalten.

Eine Verkaufsprovision der Stadt Friesoythe sollte beim Verkauf dieser Grundstücke von der Stadt Friesoythe, wie in anderen Baugebieten auch, nicht erhoben werden. Ebenfalls sollte der Zinssatz auf das Niveau des durchschnittlichen Soll- und Habenzinssatzes der Gemeinde und Städte im Landkreis Cloppenburg von 3,65 % (Vermerk LK CLP vom 14.09.2006) angepasst werden.

Wie bei anderen Baugrundstücken üblich sollte jedoch ein Infrastrukturzuschlag von 2,50 €/qm gehoben werden. Im übrigen sollte es bei den Verkaufsbedingungen für städtische Baugrundstücke verbleiben (Baufrist 3 Jahre).

Der Grundstückskaufpreis würde sich damit wie folgt entwickeln:

Zusammensetzung Grundstückskaufpreis		Friesoythe B-Plan Nr. 151 "Alte Meeschen"			
	Hinweise	bisher		neu Übernahme von NLG 05/2007	
Grundstückskaufpreis lt. Vorl. / Ratsbeschluß	bisher	Vorl. Nr. 38/98 u. 77/07 KFpr. Mitt. 06.06.2000		Vorl. Nr. 38/98 u. 77/07 KFpr. Mitt. 06.06.2000	
insgesamt in €/qm		ca. 65,45	€/qm	ca. 65,45	€/qm
Grunderwerbskosten einschl. Ausgleich und Ersatz		24,97	€/qm	24,97	€/qm
Planungskosten Bauleitplanung	Hinweis	1,29	€/qm	1,29	€/qm
Planungskosten Erschließungsplanung	Hinweis	* s. Bauleitpl.	€/qm	* s. Bauleitpl.	€/qm
Ausgleich und Ersatz	Hinweis	1,92	€/qm	1,92	€/qm
Gesamterschließung	Ablösung lt. Satzung	23,92	€/qm	23,92	€/qm
Vermarktungskosten	bisher	keine			
	neu			keine	
Infrastrukturzuschlag (pauschal 2,50 €/qm)	bisher	bisher kein Infrastrukturzuschlag	€/qm		
	neu			2,50	€/qm
Verzinsung der NLG	lt. Mittel. LK CLP	6,00%	1998-2006		
durchschnittl. Soll- bzw. Habenzinssatz letzten 5 Jahre	lt. städtbaul. Vertrag			3,65%	ab 2007 Verringerung um ca. 40 %
Verzinsungsbetrag pro qm (für Grdst.kaufpreis u. Erschließung)	bisher	7,67	€/qm	Verzinsung ab 2007	
	neu	Verzinsung bis 31.03.2007		4,60	€/qm
geplanter Verwertungszeitraum	bisher	8 Jahre	1998-2006		
	neu			3 Jahre	2007-2009
Verzinsungszeitraum (Grdst.kaufpreis u. Erschließung)	bisher	8 Jahre	1998-2006		
	neu			3 Jahre	2007-2009
Projektmanagement	bisher	5,68	€/qm	keine Provision Stadt	
	neu			0,00	€/qm
Grundstückskaufpreis	Vorschlag neu:	65,45	€/qm	59,20	€/qm

Nach Ansicht der Verwaltung ist durch die Anpassung der Verkaufsbedingungen eine schnellere Vermarktung der städtischen Grundstücke möglich. Bei Veräußerung der gesamten Wohnbaugrundstücke könnte eine Einnahme von ca. 1.125.000,00 € erzielt werden.

Anlage/n:

ohne Anlagen

Bürgermeister