

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung	Drucksachen-Nr. 111/2006
	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	16.03.2006

Tagesordnungspunkt

**Vermarktung des Bebauungsgebietes Pannenberg
hier: Einnahmen- und Ausgabenrechnung**

Inhalt der Mitteilung:

@->

1. Allgemeine Ausführungen

In der Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses am 27.09.2005 wurde im Zusammenhang mit dem Tagesordnungspunkt „Bebauungsplangebiet Nr. 1461 – Pannenberg – 2. Bauabschnitt, Verkauf eines städt. Baugrundstückes an einen Grundstücksbewerber“ darum gebeten, für eine der nächsten Sitzungen des Finanz- und Liegenschaftsausschusses eine Zusammenfassung des Vorganges „Vermarktung Pannenberg“ zu fertigen.

Nachdem der Verkauf sämtlicher Baugrundstücke zum Ende des Jahres 2005 abgeschlossen ist, kann nunmehr eine Übersicht über die Vermarktung des Bebauungsgebietes erfolgen.

Nach intensiver Diskussion im Hauptausschuss am 20.10.1998 hat der Rat am 29.10.1998 beschlossen, das Bebauungsgebiet Pannenberg in städt. Regie zu erschließen und zu vermarkten.

An diesen Grundsatzbeschluss des Rates schloss sich eine Diskussion im Finanz- und Liegenschaftsausschuss hinsichtlich der Vergabekriterien für die Grundstücke an. Nach der Festlegung der Vergabekriterien sowie der Aufnahme einer Sozialkomponente konnte mit der aktiven Vermarktung der Grundstücke ab dem Frühjahr 2000 begonnen werden.

Zunächst wurde ein erster Bauabschnitt mit 54 Baugrundstücken vermarktet. Mitte des Jahres 2002 waren bis auf vier Grundstücke alle Grundstücke veräußert. Diese letzten vier Baugrundstücke sind Ende 2003 verkauft worden.

In der Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses am 30.04.2002 wurde der Beschluss gefasst, die restlichen städt. Baugrundstücke im 2. Bauabschnitt (Lothar-Kreyssig-Strasse) öffentlich gegen Gebot auszuschreiben. Im Juli 2003, nachdem die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen waren, wurde mit dem Verkauf des 2. Bauabschnittes begonnen. Der letzte Kaufvertrag der 8 Baugrundstücke wurde Ende 2005 beurkundet.

Zum aktuellen Sachstand Anfang 2006 kann nun ein abschließender Überblick anhand einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung hinsichtlich des Gesamtprojektes vorgelegt werden.

Bei dem Projekt – Vermarktung des Baugebietes Pannenberg – handelt es sich um ein bedeutsames Projekt des Fachbereiches 8 – Immobilienbetrieb -, bei dem von Beginn an, d.h. über den Ankauf einer Fläche, der Überplanung dieser Fläche, der Erschließung und dann den Verkauf an Einzelbewerber, ein gesamtes Wohngebiet entstanden ist.

Für die zukünftigen Vorgehensweisen in diesem Bereich ist insofern die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von hoher Bedeutung.

2. Einnahme- und Überschussrechnung

I. Ausgaben

1.

Grunderwerbskosten für den Erwerb der ehemaligen Grün- bzw. Schulerweiterungsfläche bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Paffrath, Flur 4, Nrn. 1125/143 (groß 112 m²) und 5218 (groß 31.723 m²), insgesamt 31.835 m² zwischen „Paffrather Straße und Pannenberg“ von den Eigentümern mit Urkunde vom 16.03.1994 vor Notar Dr. Selbach:

1. Kosten Grunderwerb vom 28.04.1994	1.591.750,00 DM
2. Kosten Grunderwerb vom 10.04.2000	1.957.100,00 DM
3. Grunderwerbsteuer vom 28.04.1994	31.835,00 DM
4. Notarkosten vom 16.05.1994	<u>5.880,53 DM</u>

Gesamtgrunderwerbskosten 3.586.565,50 DM
bzw. **1.833.781,80 €**

2.

Kataster- und Vermessungskosten Gesamtkosten 18.905,39 €

3.

Planungs- und Bauleitkosten

Rechnung vom FB 7-66 vom 07.12.2000
und 27.12.2005

17.679,32 €

4.	Erschließungskosten verschiedene Rechnungen aus den Jahren 2000 bis 2005 der Firma Bremmekamp, Firma Köstra, Firma Gutzeit, Firma Adolf Widdig sowie BELKAW in Höhe von insgesamt	<u>269.781,30 €</u>
5.	Bescheide über Kanalgrundstücksanschlusskosten für den 2. Bauabschnitt vom 22.04.2004	<u>4.958,52 €</u>
6.	Anzeigenkosten der Ausschreibung der Baugrundstücke vom 04.09.2002 sowie 02.09.2002	<u>974,11 €</u>
7.	Vermessungskosten Interne Leistungsverrechnung der Aufwendungen FB 6-620 Aufstellungen vom 01.03.2002, 20.12.2003 sowie 24.11.2004	<u>25.796,37 €</u>
AUSGABEN		insgesamt 2.171.876,60 €

II. EINNAHMEN

1. Bauabschnitt

Insgesamt sind 54 Baugrundstücke parzelliert worden.

Aufgrund der Bewertung des Fachbereiches 6-622 vom 30.09.1999 wurde für die Flächen ein Preis festgesetzt.

Unabhängig davon, ob die Errichtung eines Doppel- oder Einfamilienhauses möglich war, wurde ein Verkauf unter Berücksichtigung der sozialen Kriterien (Bürger der Stadt Bergisch Gladbach oder Arbeitsplatz in Bergisch Gladbach oder früher Bürger der Stadt, mindestens 1 Kind unter 18 Jahren) mit 255,65 €/m² einschließlich Erschließungskosten (ohne Kanalanschlussbeitrags- und Hausanschlusskosten) durchgeführt.

Die Baulandflächen betragen für die 54 Grundstücke insgesamt **16.154 m²**.

Für die 54 Baugrundstücke wurden insgesamt Einnahmen erzielt auf der Basis von 255,65 €/m² in Höhe von 4.129.704,50 €

2. Bauabschnitt

Im 2. Bauabschnitt sind insgesamt 10 Baugrundstücke parzelliert worden. Zwei Flächen in der Gesamtgröße von 649 m² wurden vom Gebotsverfahren ausgenommen, da auf dieser Fläche ein „Kinderhaus“ in Regie durch den Fachbereich 5 errichtet werden soll.

Die restlichen 8 Baugrundstücke, auf denen zwei freistehende Objekte sowie drei Doppelhäuser errichtet werden konnten, wurden veräußert.

Es handelt sich um eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.838 m².

Es ist ein Verkauf ohne Auflagen und soziale Kriterien durchgeführt worden, wobei die Grundstücke einzeln bewertet wurden. Die **Einnahmen** bei dem Verkauf der 8 Baugrundstücke belaufen sich auf insgesamt **749.000,00 €**

Einnahmen insgesamt von II, 1. und 2. Bauabschnitt **4.878,704,50 €**

III. Gegenüberstellung Ausgaben I ./.. Einnahmen II

Ausgaben I:	2.171.876,60 €
Einnahmen II:	4.878.704,50 €
Überschuss:	2.706.827,90 €

3. Fazit:

- a) Das Projekt Pannenberg konnte mit einem Überschuss von rd. 2,7 Mio. € abgeschlossen werden.
- b) Durch den Einzelverkauf der Grundstücke an Einzelbauherren konnte eine breite Bürgerschaft mit bauträgerfreien Baugrundstücken versorgt werden.
- c) Alle Aufwendungen und Erträge aus dem Projekt Pannenberg wurden seit dem 01.01.1999 kaufmännisch verbucht. Sie führten zu entsprechenden Einnahmen im Liegenschaftsbetrieb, der hieraus wiederum die Abführungen in Millionenhöhe an den Haushalt der Stadt Bergisch Gladbach finanzieren konnte.
- d) Aufgrund der hoheitlichen Tätigkeit sind diese entstandenen Gewinne, im Gegensatz zu einer GmbH, sowohl körperschaftssteuer- als auch gewerbsteuerfrei, was die Richtigkeit der gewählten Organisationsform zumindest für den Grundstücksverkehr belegt.
- e) Die Aufnahme sozialpolitischer Komponenten in Vergabekriterien hat im vorliegenden Fall die Wirtschaftlichkeit kaum belastet.

Durch den Liegenschaftsbetrieb werden ähnliche Projekte, auch auf kleineren Flächen, wiederholt und zukünftig weiter verfolgt.

<-@