

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 23/0669/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.08.2020 Verfasser: FB 23/28	
Aktualisierung des Vermarktungskonzeptes für den Verkauf von Einfamilienhausbaugrundstücken in Aachen-Lichtenbusch		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.08.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Aktualisierung des in seiner Sitzung von 04.07.2017 beschlossenen Vermarktungskonzeptes für die Einfamilienhausbaugrundstücke in Aachen-Lichtenbusch durch die zeitlich bedingte Steigerung des Bodenrichtwertes, der für die Ermittlung des Grundstückspreises die zentrale Komponente darstellt.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Maßnahmenbezogene Mehreinnahmen durch die Erhöhung des Grundstückspreises vor der Grundstücksvermarktung sind in Höhe von bis zu 130.000,00 € zu erwarten.

Erläuterungen:

In seiner Sitzung vom 04.07.2017 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss das Vermarktungskonzept der städtischen Einfamilienhausbaugrundstücke im Baugebiet in Aachen-Lichtenbusch beschlossen.

Im Baugebiet sind insgesamt 16 Baugrundstücke nach dem beschlossenen Vermarktungskonzept zu veräußern. Die Vermarktung soll in Kürze beginnen, nachdem Entwässerungsprobleme zwischenzeitlich beseitigt wurden. Nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 855 I ist auf den Grundstücken die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Das damals verabschiedete Konzept sah vor, die Grundstücke unter Gewährung von Sozialrabatten zur Eigennutzung an Familien mit mindestens einem Kind erschließungsbeitragsfrei zu veräußern.

Als zentraler Berechnungswert für das im Jahr 2017 entwickelte Vermarktungskonzept gilt der Bodenrichtwert. Dieser betrug im Jahre 2017 erschließungsbeitragsfrei 280,00 €/m² und ist im Laufe der Jahre auf einen Wert von aktuell 310,00 €/m² angestiegen.

Die zu erwartenden Erschließungskosten betragen im Jahr 2017 54,00 €/m².

Diese beiden Werte waren die Ausgangspunkte für die ermittelten Sozialrabatte. Durch die Steigerung des Bodenrichtwertes sind diese Werte entsprechend vor der Vermarktung der Baugrundstücke auf das aktuelle Preisniveau anzupassen.

Demnach ergibt sich folgende Kaufpreisstaffelung:

	Altes Konzept 2017	Neues Konzept 2020
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei- ausgleichbeitragsfrei	280,00 €/m ²	310,00 €/m ²
Erschließungs- und Ausgleichskosten	- 54,00 €/m ²	- 54,00 €/m ²
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei- ausgleichbeitragspflichtig	226,00 €/m ²	256,00 €/m ²
Ermäßigung für Einkommen unter 85.000,00 €	- 23,00 €/m ²	- 26,00 €/m ²
	203,00 €/m ²	230,00 €/m ²
Ermäßigung pro Kind für maximal drei Kinder	- 20,00 €/m ²	- 20,00 €/m ²
Ermäßigung für Einkommen gemäß § 13 WFNG NRW	- 10,00 €/m ²	- 10,00 €/m ²
Bruttofamilienjahreseinkommen über 85.000,00 €	280,00 €/m ²	310,00 €/m ²
ein Kind, unter 85.000,00 €	237,00 €/m ²	264,00 €/m ²
zwei Kinder, unter 85.000,00 €	217,00 €/m ²	244,00 €/m ²
drei Kinder, unter 85.000,00 €	197,00 €/m ²	224,00 €/m ²
drei Kinder, unter § 13 WFNG NRW	187,00 €/m ²	214,00 €/m ²

Die weiteren Bestimmungen des am 04.07.2017 beschlossenen Vermarktungskonzeptes bleiben von der Anpassung der Werte unberührt.

Anlage:

Lageplan.