

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Rödermark

am 25.09.2013

Die HLG – der Dienstleister für Städte
und Gemeinden in Hessen

Holger Ullrich

Robert Schütz

Gesellschafter der HLG

- Land Hessen ca. 61 %
- Landesbank Hessen – Thüringen ca. 36 %
- Mehrere Landkreise, Städte, Hessischer Bauernverband und andere Gesellschafter mit öffentlichem Charakter ca. 3 %

Bürostandorte der HLG

- Zentrale und Büro Nord - Kassel



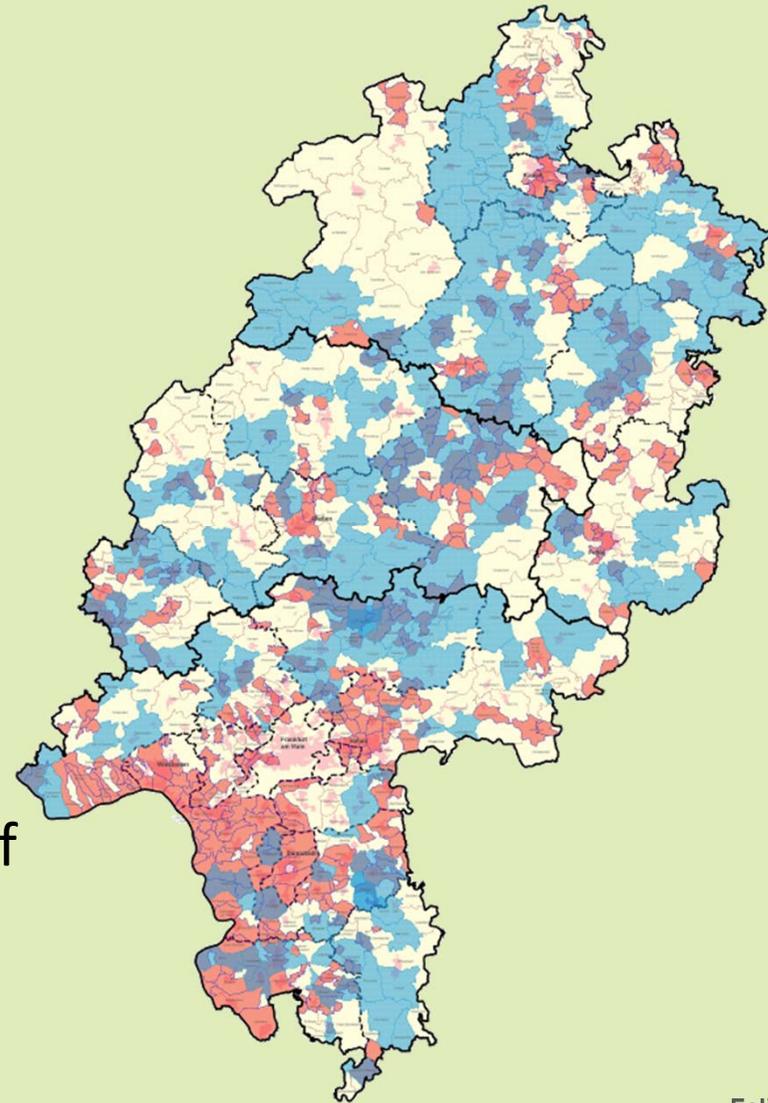
- Büro Mitte - Gießen

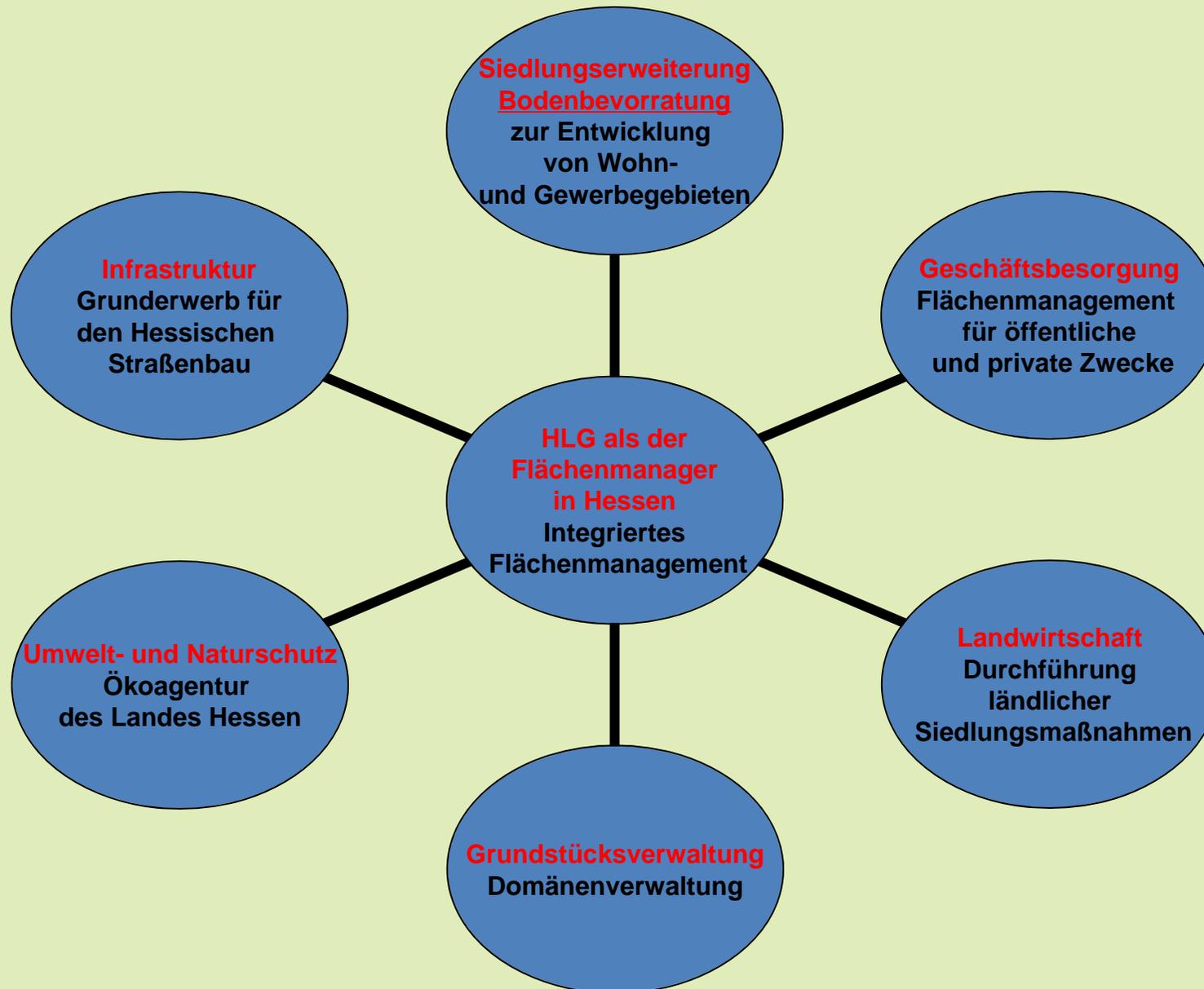


- Büro Süd - Mörfelden - Walldorf



Vertragspartner der Hessischen Landgesellschaft
sowie Gemeinden mit Domänenflächen





Bodenbevorratung mit der HLG

- Baulandentwicklung in Zusammenarbeit zwischen Kommune und HLG
- Finanzierung und Abwicklung außerhalb des kommunalen Haushalts
- Kommune bleibt federführend in allen Bereichen des Projektes
- Entscheidungsfindung wie bei einem kommunalen Projekt
- Planungshoheit bleibt bei der Kommune
- An- und Verkauf der Grundstücke nach Vorgaben der Kommune
- Erfahrung der HLG in der Projektentwicklung:
 - ca. 500 Baugebiete, davon
 - ca. 140 Erschließungsmaßnahmen

Bodenbevorratung mit der HLG

Der Kern der Grundsatzvereinbarung:

§ 1

- (1) Die HLG wird für die Stadt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Landankäufe nach Maßgabe der §§ 2 und 3 durchführen. Dadurch soll erreicht werden, dass Grundstücke zeitgerecht und zu tragbaren Preisen bereitstehen.
- (2) Die Landankäufe sollen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), dienen.

Bodenbevorratung mit der HLG

Der Kern der Grundsatzvereinbarung:

§ 7

- (1)
- (2) Die HLG wird bestrebt sein, die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke schnellstmöglich, jedoch längstens innerhalb einer Frist von 10 Jahren, beginnend mit dem Jahr des ersten Ankaufes in einem Gebiet (sog. Anlage), zu verwerten. ...
- (3) Als Mindestverkaufspreis ist ein Wert in Höhe der entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariatsgebühren, Gerichtskosten, Steuern, Zinsen, Kapitalbeschaffungskosten, Maklergebühren, Vermessungskosten, Erschließungskosten und sonstige Nebenkosten sowie die der HLG nach Abs. 5 zu stehende Gebühr) anzuhalten.
- (4) ...
- (5) Der HLG steht für ihre Tätigkeit gegen den Erwerber ein Anspruch auf eine einmalige Gebühr von 5 v. H. des Verkaufspreises (abzüglich der Gebühr selbst) sowie auf eine Verwaltungsgebühr pro angefangenem Kalenderjahr von 0,25 v. H. des Verkaufspreises (abzüglich der einmaligen Gebühr und dieser Gebühr) zu. Die Gesamtgebühr beträgt 7,5 v. H. beispielsweise bei einer Vorhaltdauer von 10 Jahren.

Der Mischzinssatz der HLG

Die HLG ist durch Gesellschaftervertrag an den Mischzinssatz gebunden. Der Mischzinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis des eingesetzten Eigenkapitals zum aufgenommenen mittel- und langfristigem Fremdkapital. Es ergibt sich ein Mischzins, der sich **derzeit im Bereich um 2,5 %** bewegt.

Vorteile für die Stadt Rödermark

- Personelle Entlastung
- Finanzielle Entlastung
- Nutzung von Erfahrungswerten
- Mittlerfunktion zwischen Stadt als Träger der Planung und Eigentümer als Begünstigten

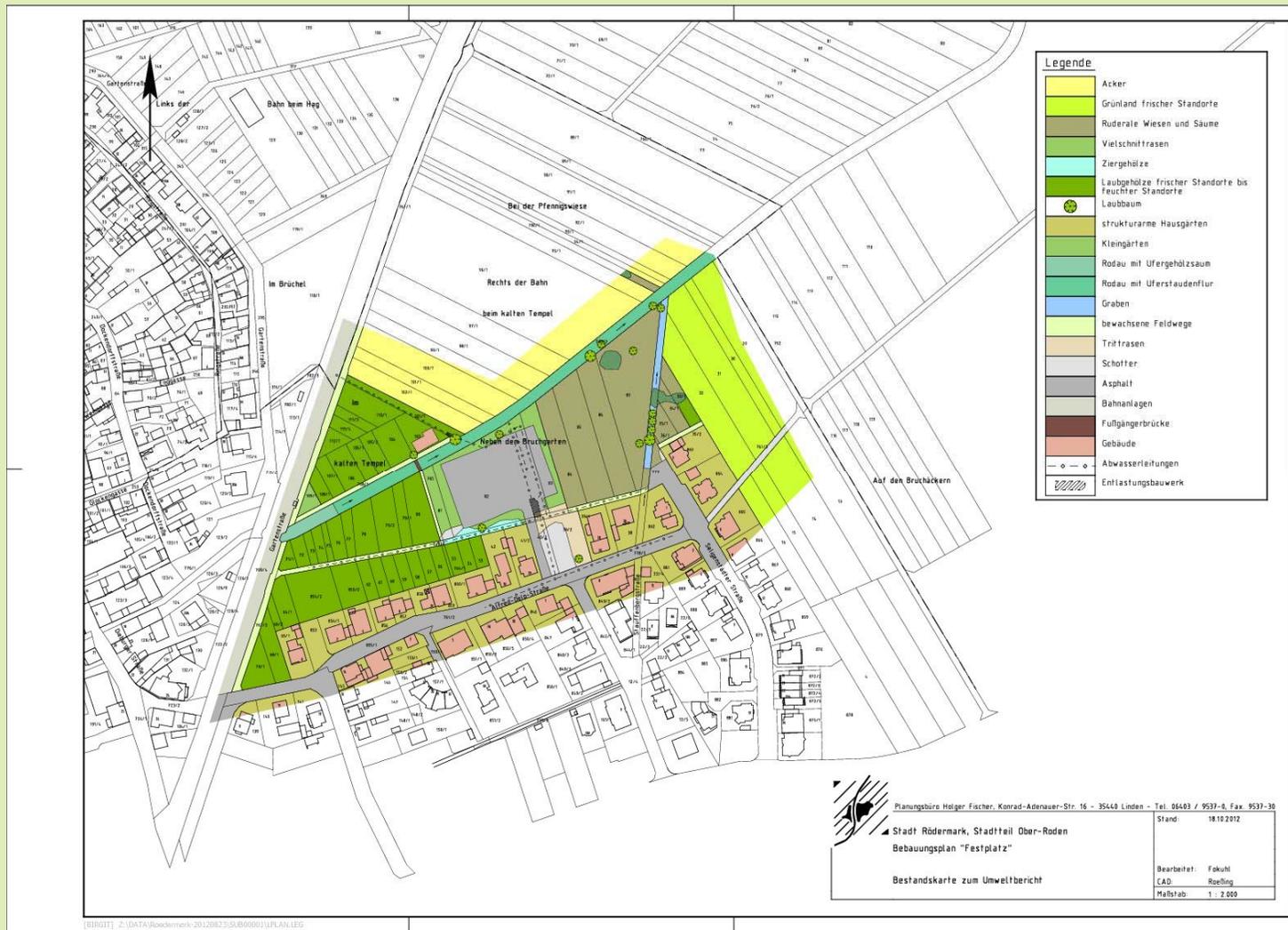
Ausgewählte Referenzprojekte – Wohnbaugebiete in Südhessen

- Steinbach/Ts. – Wohnbaugebiete „Eschborner Weg“ und „Taubenzehnter“
- Erzhausen – Wohnbaugebiet „Am Hainpfad“
- Rodgau – Wohnbaugebiet „H17 Hainhausen-West“ und „J41 Auf den Bruchgärten“
- Ronneburg – Wohnbaugebiet „Helgenhaus III und IV“
- Lorsch – Wohnbaugebiet „Am Wiesenteich“

Ausgewählte Referenzprojekte – Gewerbegebiete in Südhessen

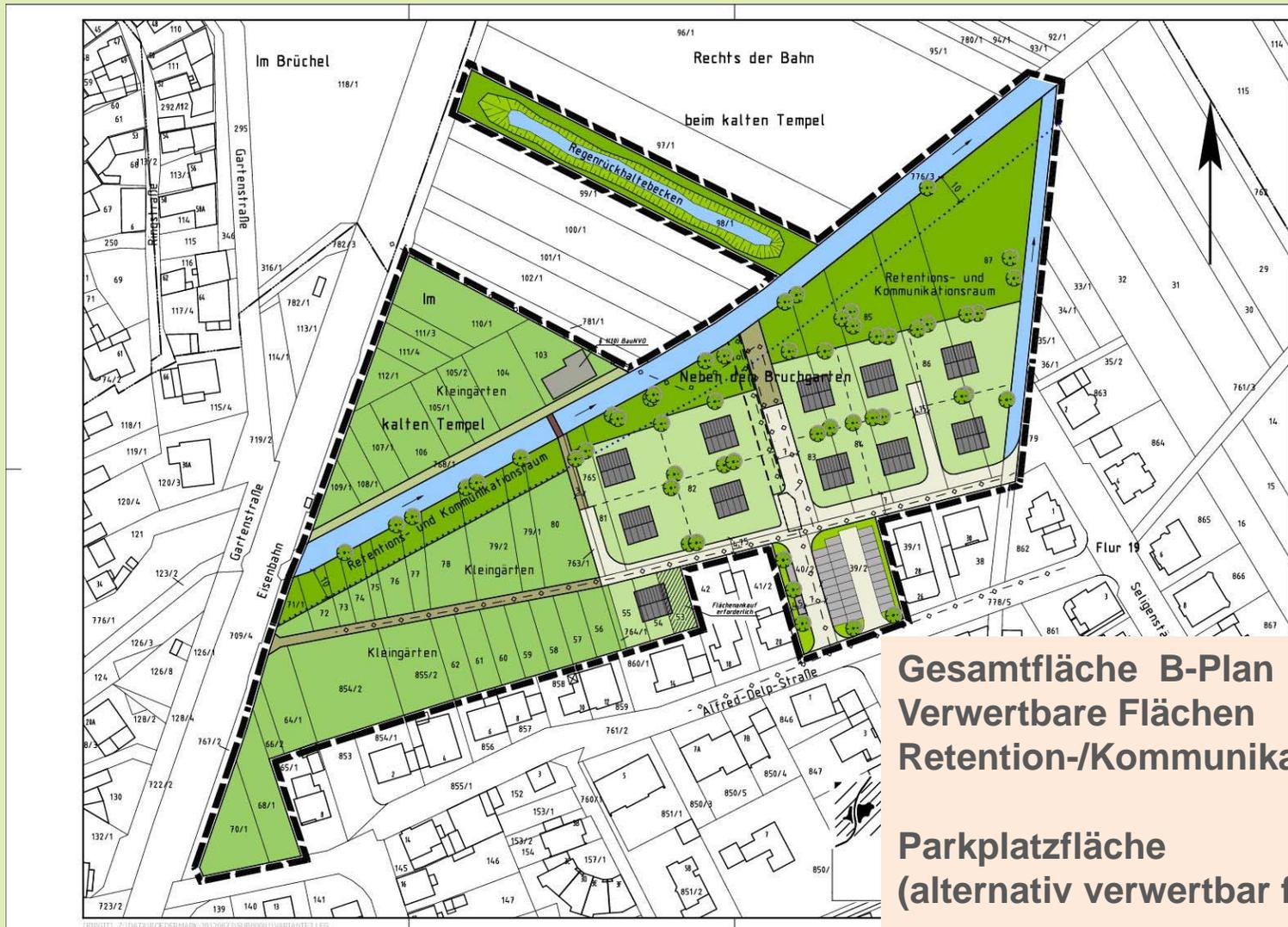
- Biebesheim am Rhein – „Gewerbegebiet Nördlich der Waldstraße“ 22 ha
(Fresenius)
- Groß-Gerau – Gewerbegebiet „Helvetia Park“ 20 ha
(Metro Group Logistics)
- Weiterstadt – „Weiterstadt West“ (Segmüller, Metro, Seat, Skoda) 54 ha
- Erlensee – „Gewerbepark Erlensee“ (Honda, Dachser, Heinemann) 30 ha
- Langen – Gewerbegebiet „Monzapark-Nord“ 5ha
- Pfungstadt „Nord-West“ 10 ha

Bestandskarte um den Festplatz



2
0.000 m²
00 m²

Konzept Variante 1 – Festplatz



Gesamtfläche B-Plan ca. 29.390 m²
Verwertbare Flächen ca. 6.110 m²
Retention-/Kommunikationsraum ca. 5.540 m²
Parkplatzfläche ca. 940 m²
 (alternativ verwertbar für Bauplätze)

Projektgrundlagen Variante 1

- **Ankauf (11.537 m²)**
Privatfläche (84,85,53) = 2.592 m²
Städtische Flächen (81,82,83,86,87,54,55) = 8.945 m²
- **Erschließungskosten** ca. 166,00 €/m²
- **Verkauf von 6.110 m²** (im 2. Jahr 3.585 m² und im 3. Jahr 2.525 m²)
bei Verkaufspreis (Bodenrichtwert) 400,00 €/m²
- **Mischzinssatz von 2,5 bis 2,8 %**
- **HLG-Gebühren 5 % zuzüglich 0,25 % je Jahr**
- **Öffentlicher Parkplatz fällt weg: zusätzlicher Verkauf von Bauplätzen mit 940 m² im 3. Jahr**

Erschließungskosten bei Variante 1 mit öffentl. Parkplatz

- Freimachen des Baufeldes ca. 10 €/m²
 - Entwässerung incl. Schaffensbeitrag ca. 37 €/m²
 - Straßenbau mit -beleuchtung ca. 63 €/m²
 - Grünanlagen, Ausgleichsmaßnahmen ca. 21 €/m²
 - Ingenieurhonorar ca. 22 €/m²
 - B-Plan, FNP ca. 7 €/m²
 - Nebenkosten (Gutachten, etc.) ca. 6 €/m²
- Erschließungskosten (ca. 1.014.000 €) ca. 166 €/m²**

Verlegung von Wasser, Strom, Telekom-Leitungen etc. wird nur koordiniert

Auswirkung der Ausweisung öffentl. Parkplätze bei Variante 1

	mit öffentl. Parkplatz	ohne öffentl.
• Nettofläche	6.110 m²	7.050 m²
• Verkaufspreis (Bodenrichtwert)	400,00 €/m²	400,00 €/m²
• - Erschließungskosten	- ca. 166,00 €/m²	- ca. 144,00 €/m²
• - Zinsen + HLG-Gebühren		
• - Nebenkosten (bei Ankauf etc.)		

Zu berücksichtigen ist der Abgang öffentlicher Flächen

ca. 47 % bzw. ca. 39 %

Konzept Variante 2 - Festplatz



Gesamtfläche B-Plan ca. 29.025 m²
Verwertbare Flächen ca. 4.350. m²
Retention- /Kommunikationsraum ca. 7.545 m²
Parkplatzfläche ca. 940 m²

Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-39
 Stand: 12.12.2012
 Bearbeiter: Schade
 Co.D.: Raßling
 Maßstab: 1 : 1.000

Projektgrundlagen Variante 2

	mit öffentl. Parkplatz	ohne öffentl.
• Ankauf (11.537 m ²)		
Privatfläche (84,85,53) =	2.592 m ²	
Städtische Flächen (81,82,83,86,87,54,55) =	8.945 m ²	
• Erschließungskosten (ca. 786,9 T€)	ca. 181,00 €/m ²	ca. 149,00 €/m ²
• Verkauf innerhalb von 3 Jahren von	4.350 m ²	5.290 m ²
Verkaufspreis (Bodenrichtwert)	400,00 €/m ²	
• Mischzinssatz von 2,5 bis 2,8 %		
• HLG-Gebühren 5 % zuzüglich 0,25 % je Jahr		
• Abgang öffentlicher Flächen	ca. 62 %	bzw. 54 %

Die nächsten Schritte

- Beschluss zu Grundsatzvereinbarung durch Stadtverordnetenversammlung und Bevollmächtigung des Magistrats zur Festlegung der Werte
- Verhandlungen mit Eigentümer
- Festlegung der Werte
- Abschluss von Anlage 1 und Sicherung der Grundstücke durch Kaufverträge/Städtebauliche Verträge
- Beauftragung von Ingenieurbüros für Erstellung der Bebauungs- und der Erschließungsplanung
- Erstellen des Bebauungsplans und Durchführung des Umlegungsverfahrens
- Ausschreibung der Tief- und Straßenbaumaßnahmen durch die HLG
- Erschließung
- Abverkauf der erschlossenen Grundstücke (und Beitragserhebung)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Fragen?