

Bauplatzpreise im Baugebiet Dorfwiesen-Bremen in Lohrbach

BERATUNGSWEG

Ohne.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, auf die am 30.03.2004 beschlossene jährliche Erhöhung der Bauplatzpreise im Baugebiet Dorfwiesen-Bremen in Lohrbach um einen kalkulatorischen Zins von 5% für die beiden Grundstücke Flurstück Nr. 5865 und 5867 Gemarkung Lohrbach zu verzichten und eine Erhöhung erst wieder vorzunehmen, wenn der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert in diesem Bereich unterschritten wird. Der Verkauf soll dann zum jeweils geltenden Bodenrichtwert erfolgen

SACHVERHALT

Der Technische Ausschuss hatte im Jahr 2004 beschlossen, die Bauplatzpreise in Lohrbach jährlich um einen kalkulatorischen Zinssatz von 5% zu erhöhen. Grund dafür war, dass seitens der Ortschaftsräte die Zurückbehaltung von Bauplätzen für Einwohner der Ortschaft gewünscht war, die Einnahmen aus den Verkäufen aber als Finanzierungsmittel für Investitionen notwendig waren. Um sowohl dem nachvollziehbaren Interesse der Ortschaften, als auch den finanzwirtschaftlichen Notwendigkeiten gerecht zu werden, wurde eine Verzinsung beschlossen.

Erstmals im Jahr 2010 wurde eine Aussetzung dieser Erhöhung für die Jahre 2011 und 2012 beschlossen, da sich der Bauplatzpreis immer weiter von dem durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert entfernt hatte.

Aktuell sind in Lohrbach noch 2 Bauplätze vorhanden, die aufgrund ihrer Lage nicht sehr attraktiv sind. Für die Veräußerung stellt die jährliche Preiserhöhung ein weiteres Vermarktungsproblem dar.

Wegen der Beschlussfassung über die jährliche Erhöhung verteuern sich die Bauplätze zwischenzeitlich merklich. So haben sich die Preise der beiden noch vorhandenen Bauplätze von 2008 bis 2018 um mehr als 20.000 € erhöht.

Die Grundstücke haben aktuell durch diese Erhöhungen einen Quadratmeterpreis von 125 bzw. 131 € . Das ist deutlich mehr als der vom Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert für diesen Bereich von 100 €/m².

Da die Nachfrage für diese Bauplätze sehr verhalten ist, führt die gleichzeitige Preiserhöhung zunehmend zu einer weiteren Verkauferschwernis.

Daher schlägt die Verwaltung vor die Bauplatzpreise bis auf weiteres nicht zu erhöhen. Eine Erhöhung sollte, soweit bis dahin keine Vermarktung gelungen ist, erst wieder stattfinden, wenn der Bodenrichtwert im dortigen Bereich höher liegt, als die derzeitigen Grundstückspreise pro Quadratmeter.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Bei einer Erhöhung um 5 % im Jahr 2019 würden die Preise der beiden noch vorhandenen Bauplätze um insgesamt 6.800 € steigen. Für die folgenden Jahre gilt entsprechendes.

Anlage:

Keine.