

Endbericht

zur Entwicklungsmaßnahme

Neubaugebiet „Schleichenbach II“
Stadt Usingen

Stand: 18.02.2019

Inhalt

- 1 Vorbemerkung
- 2 Erläuterungen zum finanziellen Projektverlauf
- 3 Rückstellungen
- 4 Fazit

Anlagen

- 1 Projekt-Bilanz / Ist-Projektende zum 18.02.2019
- 2 Einnahmen (aus Grundstücksverkäufen)
- 3 Einnahmen aus Kostenerstattungen Dritter
- 4 Ausgaben

1 Vorbemerkung

Die Baugebietsentwicklung „Schleichenbach II“ wurde im Treuhandauftrag mit Vertragsabschluss am 23.10.2006 begonnen. Die Neuordnung des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbestandes erfolgte im Rahmen eines freiwillig vereinbarten Umlegungsverfahrens im Konsens mit den beteiligten Grundstückseigentümern. Den Eigentümern wurden im Umlegungsverfahren vier Wahlalternativen zur Einbringung ihrer Grundstücksflächen angeboten.

Die freiwillig vereinbarte Umlegung basiert auf einem Flächenmaßstab in Höhe von 38 % der Einwurfsfläche bei einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung (Variante 2). Jedem Eigentümer wurde das Wahlrecht eingeräumt, den erforderlichen Flächenbeitrag durch Zahlung eines Geldausgleichs in Höhe von 35 EUR/m² Zuteilungsfläche auf bis zu 28 % der Einwurfsfläche zu reduzieren (Variante 1) oder durch Erhöhung des Flächenbeitrags auf 50 % die Erschließungsbeitragspflicht abzulösen (Variante 3). Verkaufsbereiten Eigentümern wurde auf Basis eines Ankaufspreises von 105 EUR/m² (zahlbar in drei Raten) das Angebot zur Übernahme der gesamten Baulandansprüche durch die Stadt Usingen unterbreitet (Variante 4).

Das Umlegungsverfahren endete mit Beschluss des Umlegungsplans und dessen Inkraftsetzung am 02.06.2007.

Aus der Umlegung heraus wurden der Stadt Usingen Baugrundstücke in einer Gesamtgröße von rd. 79.000 m² zugeteilt. Dem stehen Zahlungsforderungen in Höhe von rd. 7.250.000 EUR gegenüber, die in der Übernahme von Mehrzuteilungen und aus Grundstücksankäufen begründet sind.

Unmittelbar nach Abschluss der Umlegung wurde mit der Vermarktung und Erschließung des Neubaugebietes begonnen. Das letzte Grundstück konnte Ende 2016 veräußert werden. Maßgeblich Anteil am Verkaufserfolg hatte die städtische Immobilienplattform KIP, über die nahezu sämtliche Interessentenkontakte aufgebaut wurden. Das kommunale Immobilienportal wurde im Zuge der Vermarktung vom Vorhabenträger entwickelt und wurde seit 2012 von der Stadt Usingen in eigener Verantwortung betrieben.

Die Erschließungsarbeiten wurden zunächst nur bis zur Baureife der Grundstücke durchgeführt. Die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen erfolgte erst nach hinreichender Besiedlung des Baugebietes. Die vorläufigen Erschließungsarbeiten wurden im Juli 2008 abgeschlossen. In 2014 wurden die Arbeiten zur Herstellung der Grün- und Freiflächen fortgesetzt und der abschließende Straßenendausbau begonnen.

2 Erläuterungen zum finanziellen Projektverlauf

In Anlage 1 ist der tatsächliche Projektverlauf über eine Einnahmen- und Ausgabenbilanz den bisherigen Prognoseansätzen aus 2009 und 2015 gegenübergestellt.

Einnahmen

Auf der Einnahmenseite betragen die Erlöse aus dem Abverkauf der gemeindeeigenen Grundstücke 23,9 Mio. EUR (Anlage 2).

Aufgrund der hohen Grundstücksnachfrage wurde die Angebotssituation dadurch verbessert, dass mehrere Areale einer Zerlegung und Einzelhausverwertung zugeführt worden sind.

Die ursprüngliche Annahme, dass 10 % der Grundstücke nicht veräußerbar und gesondert ins Anlagevermögen der Stadt zu überführen seien, konnte während der erfolgreichen Projektentwicklung verworfen werden. Eine Aufnahme von Baugrundstücken in die kommunale Bilanz entfällt, da eine Vermarktungsquote von 100 % erzielt werden konnte.

Neben den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen wurden dem Treuhandkonto Erschließungskostenerstattungen dritter Grundstückseigentümer in Höhe von 0,5 Mio. EUR zugeführt (Anlage 3).

Ausgaben

Die Ausgaben belaufen sich auf insgesamt 19,4 Mio. EUR (Anlage 4). Davon entfallen auf unmittelbare Erschließungskosten 7,4 Mio. EUR. Die übrigen Ausgaben betreffen insbesondere den Erwerb, die Bevorratung und Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Kos-

ten der Baulandumlegung. Ebenso sind in den Ausgaben Rückerstattungen an Grundstückskäufer in Höhe von 1,5 Mio. EUR enthalten (Energiesparförderung).

Gewinn

Aufgrund der im Vergleich zur Ursprungsprognose gestiegenen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen konnte insgesamt ein positives Projektergebnis in Höhe von 5,0 Mio. EUR erreicht werden. Im Sinne einer Vorwegnahme des Ergebnisses konnten bereits in den Jahren 2015 bis 2017 insgesamt 4,7 Mio. EUR als Gewinnvorab dem kommunalen Haushalt zugeführt werden. Mit der bevorstehenden Schließung der beiden Treuhandkonten werden dem kommunalen Haushalt weitere 0,3 Mio. EUR zugeführt.

3 Rückstellungen

Da noch nicht sämtliche Grundstückserwerber Ihre Hochbaumaßnahmen vollendet haben, empfehlen wir, die möglichen Ansprüche auf Energiesparförderung zurückzustellen. Eine entsprechende Übersicht wurde im Vorfeld vom Vorhabenträger übergeben.

4 Fazit

Das Projektergebnis liegt deutlich über den Prognosen. Die Ergebniserwartungen im Grundstücksumsatz konnten deutlich übertroffen werden. Eine mögliche Belastung des kommunalen Haushaltes durch die Maßnahme war zu keinem Zeitpunkt wahrscheinlich.

Hanau, den 14.02.2019

gez. Thomas Müller

Finanzbericht Schleichenbach II / Stichtag: 18.02.2019

	Prognose 2009	Prognose 2015	Ist Projektende
Einnahmen			
Verkaufserlöse (inkl. Wertansatz Tauschgrundstück 110 T€)	19.972.308,00 €	23.700.000,00 €	23.920.000,05 €
Erschließungskostenrückfluss	609.000,00 €	543.000,00 €	525.892,50 €
Sonstige Einnahmen	- €	7.500,00 €	- €
	20.581.308,00 €	24.250.500,00 €	24.445.892,55 €
Ausgaben			
Bauleit-/Landschaftsplanung	250.000,00 €	20.000,00 €	11.495,40 €
techn. Durchführung BU	350.000,00 €	340.000,00 €	325.091,53 €
Übernahme Baulandansprüche	7.252.878,00 €	7.252.878,52 €	7.251.618,52 €
Baugrunduntersuchung	30.000,00 €	- €	- €
Gutachten	30.000,00 €	30.000,00 €	24.158,80 €
Grunderwerb	90.000,00 €	120.000,00 €	106.456,66 €
Erschließungsplanung	637.275,00 €	580.000,00 €	547.456,30 €
Vermessungskosten	20.000,00 €	60.000,00 €	189.504,33 €
Erschließungskosten	5.735.475,00 €	6.100.000,00 €	6.567.584,94 €
Erwerb- und Anlage Ausgleichsflächen	650.000,00 €	650.000,00 €	339.355,77 €
Lärmschutz	250.000,00 €	- €	- €
Brückenbau/Fußwegebau	250.000,00 €	- €	- €
Spielplatz	150.000,00 €	- €	- €
Energiesparförderung	- €	1.500.000,00 €	1.497.730,20 €
Projektsteuerung	1.097.587,00 €	1.104.000,00 €	1.106.700,00 €
Zinsen	2.237.703,00 €	560.000,00 €	553.147,89 €
Weitere Ausgaben (Vermarktung, Rechtsberatung, Steuern, Kostenerstattungen, sonstige)	494.446,00 €	1.050.000,00 €	917.206,78 €
	19.525.364,00 €	19.366.878,52 €	19.437.507,12 €
Projektergebnis	1.055.944,00 €	4.883.621,48 €	5.008.385,43 €
abzgl. vorz. Gewinnausschüttungen (inkl. Wertansatz Tauschgrundstück 110 T€)			4.710.000,00 €
verbleibender Gewinn			298.385,43 €
 aktuelle Kontostände 18.02.2019		Konto 37013080	297.167,73 €
		Konto 37013161	1.418,30 €
			298.586,03 €
noch ausstehende Auszahlungen		Rückerstattung an Eigentümer	200,60 €
			298.385,43 €
			0,00 €