

Grundstückserlöse

Bergheimer Straße

Nach wie vor ist im Falle der Verlagerung des Betriebshofes und damit verbundenen Freimachung des jetzigen Areals „Bergheimer Straße“ der Bodenwert von der künftigen Ausweisung abhängig. Bei einer Ausweisung als Kerngebiet analog der umliegenden Bereiche mit entsprechend mehrgeschossiger baulicher Ausnutzung reicht die Bodenwertspanne bekanntlich von ca. 550,- Euro pro m² (Gewerbe) bis ca. 1.350,- Euro pro m² (mehrgeschossige Büro- und Wohnnutzung).

Am Standort „Bergheimer Straße“ stehen gemäß Beschlussvorlage nach Freimachung rd. 25.000 m² entwicklungsfähige Fläche zur Verfügung. Basierend auf der aktuellen Beschlusslage (Drucksache 0399/2017/BV) soll ein (öffentlichen) Grünflächenanteil von 40% entstehen. Sofern der öffentlich zugängliche Grünflächenanteil nicht veräußert wird, stehen rd. 60% vermarktbare Fläche, d.h. rd. 15.000 m², zur Bebauung zur Verfügung.

Beim angenommenen Mischwertansatz gemäß Beschlussvorlage von 800,- Euro pro m² bei Büro, Wohn- sowie Gewerbenutzung wäre ein Verkaufserlös von ca. 12,0 Mio. Euro generierbar.

Wird eine entsprechend hohe bauliche Ausnutzung für die verbleibenden 60% bebaubare Fläche festgesetzt, die sich wiederum bodenwertsteigernd auswirkt, könnte dies den reduzierten Wertansatz bzw. den ausbleibenden Verkaufserlös für den geforderten Grünflächenanteil relativieren.

Die Forderung, dass die Realisierung der Wohnungen durch die GGH und Baugruppen umgesetzt werden soll, wirkt sich objektiv nicht auf die Bewertung der Flächen aus.

Aufgrund der sehr detailliert gestellten Sachanträge bei gleichzeitig nicht hinreichend bekannten künftigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen lassen sich aktuell lediglich Tendenzen zur Wertentwicklung ableiten.

Grundsätzlich gilt, je mehr wertbeeinflussende Restriktionen und Auflagen im Zuge einer Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind, desto geringer der Wertansatz bzw. der Verlaufserlös.

Ochsenkopf

Für die mögliche Veräußerung des Areals „Ochsenkopf“ (ohne Verlegung der OEG-Strecke) würde in Anlehnung an das CIMA-Gutachten zur gewerblichen Nutzung eine Brutto-Gesamtfläche von etwa 36.000 m² zur Verfügung stehen. Bei Annahme einer zehnpromzentigen Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Flächen zur schulischen Entwicklung, würde sich in dieser Variante eine voraussichtliche Netto-Gewerbefläche von rd. 27.000 m² ergeben.

Deutliche Abweichungen der genannten Flächenangaben sind, in Abhängigkeit der Erschließungsmaßnahmen, sowohl nach unten als auch nach oben möglich.

In Anlehnung an die vorgehenden Ausführungen kann bei Annahme einer Gesamtfläche von 27.000 m², ein Gesamtwert in Höhe von ca. 6,75 Mio. Euro angenommen werden.

Wieblinger Weg

Für die mögliche Veräußerung des Areals „Wieblinger Weg“ ist ein Wert von voraussichtlich 2,6 Mio. Euro anzunehmen.

Airfield

Hinzu kommt der Grundstückserlös „Airfield“ im Falle einer Veräußerung. Da die Nachnutzung in diesem Fall noch nicht geklärt ist, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Erlös nur in den Vergleich der Standorte einbezogen werden kann, sofern eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen gesichert ist. Bei einer anderweitigen Nachnutzung geht dieser Wert zulasten des Altstandortes im monetären Vergleich zu den Standortalternativen.