

Anlage 1

zum Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule
(öffentliche Fassung)

Städtebauliche Kalkulation der Kosten und Verkaufserlöse

Basis der hier dargestellten Kalkulation der Kosten für die Erstellung der Verkehrsflächen inkl. der zugeordneten RW-Entwässerungsanlage sowie der SW-Kanäle ist die Kostenschätzung im Rahmen des Infrastrukturvorentwurfes des Büros Rupprechter+Kröber vom Juli 2013.

Aus heutiger Sicht entstehen für den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgende Kosten (brutto inkl. aller Nebenkosten):

- Entwässerungstechnische Erschließung - Abwasserableitung
(Regenwasser für öffentliche Verkehrsflächen inkl. Versickerungsanlage und Schmutzwasser) ~ 840.000,00 €
- verkehrstechnische Erschließung – Straßenbau ~ 1.110.000,00 €

Die Herstellung der Kunibertstraße war – unabhängig von dem Projekt der Albert-Schweitzer-Schule – in den Haushalten der Jahre 2001 bis 2006 unter der Nr. UA 6310.266 9601 ursprünglich bereits für das Jahr 2004 vorgesehen. In 2004/2005 erfolgte die Planung und die Erstellung eines Bodengutachtens. Die Herstellung wurde kurz vor Beginn der tatsächlichen Baumaßnahme zurückgestellt, da zu diesem Zeitpunkt die Diskussion bezüglich der Aufgabe der Hauptschule begann.

Die Kosten beinhalten auch den investiven Aufwand zur erstmaligen Herstellung der Kunibertstraße sowie Teilbereiche der Straße Am Lindengarten. Beide Maßnahmen können mit mehr (Kunibertstraße) oder weniger Anteilen gemäß § 127ff BauGB durch Beiträge von Drittanliegern refinanziert werden.

Laut Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt sind bezüglich der Kunibertstraße von dem geschätzten investiven Aufwand 437.755,98 € als beitragsfähiger Erschließungsaufwand zu werten. Von diesem Betrag könnten 90 % (= 393.980,38 €) refinanziert werden.

Jedoch hat die Stadt Hilden im Hinblick auf die erstmalige Herstellung in den Jahren 1983, 1985 und 1997 bereits Ablöseverträge mit den damaligen Eigentümern/Verfügungsberechtigten von dem größten Teil der an der Kunibertstraße anliegenden Grundstücken geschlossen. Die Höhe der gezahlten Vorausleistung beträgt laut Auskunft des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamts 59.688,05 DM (= ~ 30.518,- €) – ohne Berücksichtigung von Zinsen. Sollte das Vermarktungskonzept bezüglich der Weitergabe der „grünen“ Grundstücke an die WGH umgesetzt werden, hätte die WGH voraussichtlich als einzige Beteiligte noch einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.443,31 € zu zahlen. Der Beitrag für das Vereinsheim wird traditionell bis zum Zeitpunkt einer Umnutzung gestundet. (Basis der genannten, unverbindlichen Beträge ist die Kostenschätzung des Tiefbau- und Grünflächenamts.)

Aufgrund des Planungsstadiums können zur Veranlagungsberechnung der anderen Planstraßen, noch keine Angaben gemacht werden.

Für die Erweiterung und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen liegt keine belastbare Kostenschätzung vor. Das Tiefbau- und Grünflächenamt hat für den Haushalt 2014 in die mittelfristige Finanzplanung Kosten in Höhe von 300.000,- € angemeldet.

Die Kosten für den Abriss der Fabricius-Turnhalle betrugen ca. 130.000,- €. Zum 31.12.2012 hatte die Turnhalle noch einen Restbuchwert von 446.770,39 €. Dem stand ein Zuschuss in Höhe von 446.769,66 € gegenüber, so dass haushaltswirksam ein Vermögensverlust von 0,70 € entstand.

Zu den Kosten des Abrisses der Schulgebäude liegt keine belastbare Kostenschätzung vor. Das Amt für Gebäudewirtschaft geht davon aus, dass für den Abriss des ca. 23.000 m³ umbauten Raumes der Schulgebäude (inkl. Hausschutzraum unter dem naturwissenschaftlichen Trakt) Kosten in Höhe von 790.000,- € entstehen.

Die heute auf dem Grundstück vorhandenen städtischen Anlagen haben laut Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2015 einen Restbuchwert von:

- Verkehrsanlagen einschl. Ausstattung	~ 71.000,00 €
- Entwässerungsanlagen	~ 19.000,00 €
- Gebäuderestwerte	~ 2.105.000,00 €
- Gebäudeaußenanlagenbereich Schule	~ 240.000,00 €

Gegenüber den Gebäuderestwerten steht ein aufzulösender Zuschuss von ca. 1.705.000,-€. Durch den Abriss der Gebäude erfährt die Stadt Hilden dadurch nur noch einen haushaltswirksamen Vermögensverlust von ca. 400.000,- € für die Gebäude.

Die Restbuchwerte von vorhandenen Anlagen sind beim Abriss bzw. Rückbau durch eine Sonderabschreibung haushaltswirksam aus dem städtischen Vermögen auszubuchen. Insgesamt entsteht ein Aufwand von rund 730.000,- €.

In der Anlagenbuchhaltung ist der Grund und Boden des zu vermarktenden Grundstücks unter folgenden Anlagen (teilweise als Teilflächen) gebucht:

- 5879	- Grund und Boden Schule	1.466.490,00 €
- 5995	- Außengelände Schule	
- 7346	- Grünfläche	620.776,00 €
- 5779	- Kleinspielfeld	
- 7347	- Festwert Grünanlage / Pflanzen	
- 12878	- Grund und Boden ehemalige Sporthalle	226.410,00 €
- 5996	- Außengelände Sporthalle	
- 7297	- Straße (~ 1.791 m ² Teilflächen aus Anlage á 32,- €/m ²) (ohne verbleibende Straßenfläche der Kunibertstraße)	57.312,00 €
- 1829	- Erbbaurechtsfläche TuS 96 Hilden e.V.	13.459,32 €
		2.384.447,32 €

Die Erbbaurechtsfläche ist aufgrund zugeordneter Baulasten (Abstandsfläche, Erschließung und Stellplatzflächen) größer als die im Liegenschaftskataster dargestellte und in der Anlagenbuchhaltung berücksichtigte Fläche von 294 m².

Die Teilflächen aus den oben genannten Anlagen, die als öffentliche Verkehrsfläche oder als Erweiterung der Grünfläche Eigentum der Stadt Hilden bleiben, behalten ihren Bodenwert aus der Eröffnungsbilanz. So hat z.B. die Teilfläche der Planstraße 04, die durch das heutige Schulgrundstück verläuft, weiterhin auch als Straße einen Grundstücks-Buchwert von 120,- €/m². Die Teilfläche der Straße, die die Grünfläche quert, einen Grundstücks-Buchwert von 75,- €/m².

Aus den Anlagen verbleiben rund 4.240 m² als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Hilden. Die Flächen stellen in der Anlagenbuchhaltung der Stadt Hilden einen Bodenwert von rund 361.250,- € dar.

Die öffentliche Grünfläche wird um rund 2.130 m² vergrößert. Die Fläche fällt teilweise in das ehemalige Schulgrundstück sowie in die Grünfläche bzw. das Kleinspielfeld. Ausgehend von den Quadratmeterwerten in der Anlagenbuchhaltung besitzt die Erweiterung der Grünfläche einen Bodenwert von 194.500,- €.

Durch den Erhalt des Vereinsheims des TuS 96 Hilden e.V. (545 m²) und den Erhalt der drei festgesetzten Bäume (343 m², 407 m² u. 219 m²) verbleiben bei der Stadt Hilden zur Zeit nicht veräußerbare Baugrundstücke mit einer Fläche von 1.514 m². Dies entspricht einem Bodenwert gemäß Anlagenbuchhaltung von ca. 139.250,- €.

In der Summe verbleiben bei der Stadt Hilden Grundstücke im Buchwert von 695.000,- €, die einer Vermarktung im vorgesehenen Zeitraum (2014 – 2020) nicht zur Verfügung stehen.

In der Summe entsteht ein haushaltswirksamer Aufwand zur Ausbuchung der vermarktbaren Baugrundstücke in Höhe von rund 2.384.500,- € - 695.000,- € = 1.689.500,- €.

Zur Parzellierung der öffentlichen Verkehrsflächen werden der Stadt Hilden nur Übernahmekosten („Gebühren des Katasteramts zur Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster“ sowie „Gebühren für die Bereitstellung der Vermessungsunterlagen“) entstehen, wenn die Katastervermessung durch das Sachgebiet Vermessung und Liegenschaften parallel zum Bau der öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird.

Nach überschlägiger Einschätzung sind rund 30 Flurstücke (ca. 5 mit einer Fläche kleiner 10 m² und rund 25 Flurstücke größer als 10 m²) zu bilden. Da der Bodenrichtwert zwischen 250,- und 600,- € liegt, werden vom Kreis Mettmann für die Übernahme rund 10.000,- € der Stadt Hilden in Rechnung gestellt.

Die verwaltungsexternen Planungskosten für die Aufstellung des Baubauungsplans Nr. 254 „Albert-Schweitzer-Schule“ inkl. des vorbereitenden städtebaulichen Wettbewerbs beliefen sich auf:

- Städtebaulicher Wettbewerb	~ 67.300,00 €
- Gutachten	~ 31.400,00 €
- Bebauungsplan	~ 25.600,00 €
	~ 124.300,00 €

Zusammengefasst entsteht bzw. entstand der Stadt Hilden aus heutiger Sicht ein haushaltswirksamer Aufwand von:

- Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung	~ 840.000,00 €
- Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung	~ 1.110.000,00 €
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen	~ 300.000,00 €
- Abriss der Fabricius-Turnhalle	~ 130.000,00 €
- Abriss der Schulgebäude	~ 790.000,00 €
- Sonderabschreibung auf die in der Anlagenbuchhaltung enthaltenen Vermögenswerte, die rückgebaut werden.	~ 730.000,00 €
- Ausbuchung des Grundvermögens	~ 1.689.500,00 €
- Vermessungskosten	~ 10.000,00 €
- Bebauungsplanaufstellung	~ 124.300,00 €
	~ 5.723.800,00 €
- Erschließungsbeiträge (inkl. Ablösezahlungen)	- ~ 36.961,31 €
	~ 5.687.000,00 €

Diesem Aufwand stehen die Einnahmen aus dem Verkauf der Baugrundstücke gegenüber.

Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone für den Bereich St.-Konrad-Allee - Eisenbahntrasse – Forstbachstraße – Garather Mühlenbach. In dieser Zone beträgt zum 01.01.2014 der Bodenrichtwert 330,- €/m² (beitragsfrei nach BauGB und KAG) für zwei- bis dreigeschossiges Wohnen.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücke untergliedern sich gemäß Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan in halböffentliche Innenhöfe mit ihren Zuwegungen sowie die eigentlichen Baugrundstücke.

Die Innenhöfe können ggfs. mit Tiefgaragen unterbaut werden, dienen voraussichtlich zur Versickerung der „privaten“ Niederschlagswässer und hier werden sicherlich auch die gemäß „Hildener Kinderspielplatzsatzung“ notwendigen Spielbereiche für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen errichtet.

Aufgrund der halb-öffentlichen Nutzung und der damit einhergehenden Unterhaltungsverpflichtung können diese Flächen nicht mit dem Baulandwert veräußert werden. Nach internen Diskussionen im Sachgebiet Vermessung und Liegenschaften wird geschätzt, dass diese Flächen mit einem deutlichen Abschlag an die Investoren für die Mehrfamilienhäuser veräußert werden können.

Die im Haushalt 2014 im Produkt IVKE610001 dargestellten Einnahmen basieren auf einem durchschnittlichen Verkaufspreis für die Baugrundstücke (beitragsfrei nach BauGB und KAG).

Ergänzend zu dem geschätzten Verkaufspreis wurde im Haushalt eine Stammkapitalerhöhung in Höhe von 540.000,- € bei einer städtischen Tochtergesellschaft (z.B. WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH) vorgesehen, die ggfs. gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses mit der Errichtung des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus beauftragt wird. Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern, weicht die Kalkulationsgrundlage für die genannte Kapitalerhöhung von dem zu erwartenden Verkaufspreis der übrigen Baugrundstücke ab. Die Baugrundstücke sollen günstiger zur Verfügung gestellt werden.

Von diesen Werten ausgehend ergeben sich folgende Einnahmen und ggfs. Stammkapitalerhöhungen bei städtischen Tochtergesellschaften, die:

- Verkaufseinnahme	~ 13.465 m ²	~ 4.880.000,00 €
- Stammkapitalerhöhung	~ 2.039 m ²	~ 540.000,00 €
		~ 5.420.000,00 €

Bei einem Baugrundstück für ein Reihenmittelhaus mit einer Breite von ca. 6,0 m entspricht der geschätzte Wertansatz einem Kaufpreis von rund 48.000,- €.