



## Die Schuldenfalle: Das Gewerbegebiet Langes Feld

Die Kosten für die Erschließung und Vermarktung des Langes Feldes werden von der Stadt falsch eingeschätzt. In den Argumenten der Stadt gibt es keine Klarheit und Ehrlichkeit über die Kosten. Die Stadt macht Schulden! Der Bürger muß durch hohe Steuern und Gebühren die Schulden ausgleichen. Zusätzlich bekommt er eine schlechte Leistung, da das Geld an anderer Stelle fehlt, z.B. bei Instandsetzung der Schulen und Kindertagesstätten, Straßen, Fuß- und Fahrradwegen. Freizeit-, Sport- und Bademöglichkeiten sind eingeschränkt - Jugendarbeit? Wahlversprechen wie kostenlose Kita-Plätze gelten nur bis zum Wahltag!

Selbst wenn auf die Kostenermittlung und die Aussagen der Machbarkeitsstudie von 2004 zurückgegriffen wird, offenbaren sich die Kostenunsicherheiten und Fehleinschätzungen.

	Gesamtbetrag	m <sup>2</sup> -Preis bei 76 ha Nettogewerbefläche	Aufaddierter m <sup>2</sup> -Preis
Verkehrerschließung	18,299 Mio €	24,08 €	
Entwässerung	13,241 Mio €	17,42 €	41,50 €
Ausgleichsgrün	4,572 Mio €	6,02 €	47,52 €
Grunderwerb	3,395 Mio €	4,47 €	51,99 €

Die Erschließungskosten betragen danach pro Quadratmeter 51,99 €  
(ohne Ausgleichsbeträge, Planungs- u. Verwaltungskosten)

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die Rechtslage nicht sicher.  
Deshalb sind je nach Rechtslage die beiden Extremwerte angegeben:

Geringster Betrag	6,100 Mio €	8,02 €	60,01 €
Höchster Betrag	23,600 Mio €	31,02 €	83,01 €

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die mit 0,6 Mio € zu niedrig angegebenen Planungskosten. Unter Berücksichtigung der HOAI sind für Gutachten, Bauleitplanung, Landschaftsplan und Umweltverträglichkeitsprüfung ca. 1,7 Mio € anzusetzen, für Personal- und Sachkosten der Verwaltung (z.B. Umlegung, Vermessung, Planungsbegleitung) ca. 1,8 Mio € dazuzurechnen, so daß von 3,5 Mio € auszugehen ist:

Kosten Machbarkeitsstudie	0,600 Mio €	0,79 €	60,80€
Ermittelte Planungskosten.	3,500 Mio €	4,47 €	87,48€

Für die Erschließung ist danach mit einem Betrag zwischen 60,80 € und 83,01€ pro m<sup>2</sup> auf der Grundlage der Preise von Ende 2004 zu rechnen. Für die Gesamtberechnung sind die Zinsen für das eingesetzte Kapital und die Preissteigerungen für die Bauleistungen zu berücksichtigen.

Nach dem Immobilienbericht 2008 des Gutachterausschusses ist eine Preissteigerung von 9,6% für Bauleistungen zwischen 2005 bis 2007 ermittelt. (Der Preisindex für 2005 beträgt 102,1, der von 2007 beträgt 111,9!)

Im Immobilienbericht ist der Durchschnittspreis für baureife Gewerbegrundstücke 2007 mit 51 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Flächenumsatz wird im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2006 mit jährlich 4,2 ha und nur im Boomjahr 2007 mit 11,4 ha notiert. Aus diesen Daten lässt sich der von der Stadt angenommene Bedarf nicht ableiten!

**Wer soll die Gewerbeflächen für einen kostendeckenden Preis kaufen?**

**Das Angebot an Gewerbeflächen in der Region ist groß.**

**Die Konjunktur geht zurück.**

**Die Stadt wird auf Grundstücken und Schulden sitzen bleiben!**