



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2010/09312**
Datum: 03.11.2010
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Hildebrandt, Roland
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	24.11.2010	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage des Stadtrates Roland Hildebrandt (CDU) zur Entwicklung des Baulandpotenzials und der Baulandpreise im Stadtgebiet

Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 erwartet die Stadtverwaltung ab 2015 wieder eine verstärkte Abwanderung bauwilliger Hallenser in das Umland aufgrund nicht ausreichend bebaubarer Flächen zu annehmbaren Preisen.

Deshalb folgende Fragen:

1. Wie ist die aktuelle Entwicklung des verfügbaren Baulandpotenzials in Halle?
2. Wie ist die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise in Halle?
3. Wird die laut ISEK 2007 prognostizierte Verknappung 2015 eintreten?
4. Sieht die Stadtverwaltung Handlungsbedarf bei der Ausweisung und Erschließung von neuem Bauland?

gez. Roland Hildebrandt
Stadtrat

Sitzung des Stadtrates am 24.11.2010

Anfrage des Stadtrates Roland Hildebrandt (CDU) zur Entwicklung des Baulandpotenzials und der Baulandpreise im Stadtgebiet

Vorlage-Nr.: V/2010/09312

TOP: 8.3

Antwort der Verwaltung

- zu 1.) Zur aktuellen Entwicklung des Baulandpotenzials lassen sich momentan keine verbindlichen Aussagen treffen. Es wird darauf verwiesen, dass derzeit der Wohnungsmarktbericht überarbeitet wird. In diesem Bericht wird das Thema Baulandpotenzial in einem separaten Kapitel behandelt. Dazu laufen derzeit die Abstimmungen mit allen beteiligten Partnern.
Der Wohnungsmarktbericht wird im 2. Quartal 2011 zur Verfügung stehen. Aufbauend auf den Wohnungsmarktbericht wird eine Fortschreibung des ISEK erfolgen. Tendenziell kann aber bereits heute eingeschätzt werden, dass das Szenario der prognostizierten Verknappung für 2015 aus dem ISEK 2007 nicht in der vollen Höhe eintritt.
- zu 2.) Die Entwicklung der Baulandpreise (Kaufpreise) im Stadtgebiet wird seit 1991 vom *Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale – Unstrut im Land – Sachsen Anhalt* erfasst und einmal jährlich im Grundstücksmarktbericht und der Bodenrichtwertkarte dokumentiert.
Der aktuelle Marktbericht 2010 enthält u. a. Bodenpreisindexreihen für baureife alterschlossene und für neuerschlossene Wohnbaugrundstücke von 150 m² bis 1.500 m².
Folgende Tendenzen zeichnen sich ab:
Für alterschlossene Wohnbaugrundstücke war seit 1998 eine rückläufige Tendenz zu erkennen (nach Ablauf der Sonder AfA) die Talsohle wurde um das Jahr 2000 (Basisjahr) erreicht. Seither stiegen die Bodenpreise wieder an und haben sich auf einem Niveau von ~ 130 % zum Basisjahr konsolidiert, „Ausreißer“ mit einem kleinen Abrutsch der Bodenpreise war das Jahr 2009.
In bevorzugten gewachsenen Wohnlagen, wie z. B. Kröllwitz, Giebichenstein, Frohe Zukunft, werden die letzten Baulückengrundstücke inzwischen erheblich über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert gehandelt.
Bei den neuerschlossenen Wohnbaugrundstücken ist die seit 1998 fallende Tendenz im Jahr 2009 erstmalig gestoppt worden. Bei diesem Marktsegment zeichnet sich ein leichter Anstieg der Bodenpreise ab (Basisjahr 2000 = Indexzahl 100 → 2008 = Indexzahl 60 → 2009 = Indexzahl 62).
In den gefragten Wohngebieten (Heiderandlagen, Frohe Zukunft, Trotha) liegen bei neu erschlossenen Baugrundstücken die Preise um 125 €/m².
In den östlichen Stadtteilen (Büschdorf, Diemitz, Reideburg) liegen die Quadratmeterpreise für neu erschlossene Baugrundstücke bei durchschnittlich 85 €/m².
In den südlichen Stadtlagen (Ammendorf, Radewell, Wörmlitz) haben die Quadratmeterpreise für neuerschlossene Wohnbauflächen das niedrigste Niveau und liegen durchschnittlich bei 80 €/m².

zu 3. - 4.) siehe 1.)