

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Darstellung des Geschäftsverlaufs der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 erzielte die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH wieder ein gutes Jahresergebnis.

Die bewährten Grundlagen für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind auch in dem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 nach wie vor die sich gut ergänzenden Kombinationen der Schwäbisch Haller Rahmenbedingungen. Zum einen die aufstrebende Kulturstadt und zum anderen Schwäbisch Hall als wachstumsstarker Standort für Weltmarktführer:

- ein interessantes Bauplatzangebot mit All-Inclusive-Preisen
- unterschiedlich ausgestaltete Wohngebiete
- vielseitige Möglichkeiten für junge Familien
- das attraktive Gesamtpaket des Mittelzentrums Schwäbisch Hall
- sichere Arbeitsplätze in der Region der Weltmarktführer
- sehr günstige Fremdkapitalkonditionen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte erneut ein wesentlicher Beitrag zum weiteren Wohnbau- und Bevölkerungswachstum in Schwäbisch Hall geleistet werden. Durch die Verkäufe der Gewerbebauplätze im interkommunalen Gewerbepark Schwäbisch Hall-West wird auch die weitere Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze ermöglicht.

Es konnten 85 ergebniswirksame notarielle Wohnbauplatzkaufverträge (im Vorjahr 80) in vier Wohngebieten abgeschlossen werden.

Ebenso konnten fünf Gewerbebauplätze und zwei Erweiterungsflächen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West im Geschäftsjahr notariell beurkundet werden.

Im Wohngebiet Am Sonnenrain mit den Bauabschnitten II und III wurden 34 Wohnbauplätze verkauft, davon 23 Geschosswohnbauplätze im Rahmen einer Konzeptvergabe mit verbindlichen Planungsunterlagen als Bestandteile der Kaufverträge.

Im Wohngebiet Wolfsbühl wurde der letzte verfügbare Wohnbauplatz erstmalig verkauft. Einer wurde zurückgegeben.

Ebenso konnten im Wohngebiet Im Hardt III alle sieben Wohnbauplätze verkauft werden.

Im Wohngebiet Langäcker im Teilort Bibersfeld konnten Kaufverträge für 43 Wohnbauplätze notariell beurkundet werden. In diesem Baugebiet steht nur noch ein Bauplatz am Jahresende zum Verkauf an.

40 Kunden (Privatleute und Bauträger) aus Schwäbisch Hall inklusive der Verwaltungsgemeinschaft haben 48 Bauplätze (56,5 %), 23 auswärtige Kunden haben 37 Bauplätze (43,5 %) erworben.

Der vorausschauende Grunderwerb zur Sicherung und zum Ausbau des künftigen Wohnbauplatzangebotes wurde parallel zu den Verkäufen getätigt. In 2020 wurde Bauerwartungsland erworben für das

- Wohngebiet An der Breiteich V
- Wohngebiet Nördlicher Hallweg (Sulzdorf)
- Wohngebiet Klinge (Sulzdorf)
- Wohngebiet Langwiesen (Tüngental).

Grunderwerbsverhandlungen werden für Bauerwartungsland

- östliche Erweiterung Gewerbegebiet Solpark
- Wohngebiet Klinge (Sulzdorf)
- Wohngebiet Steigäcker (Gottwollshausen)
- Wohngebiet Altenhausener Straße (Tüngental)

geführt.

Bei dem künftigen Wohngebiet Altenhausener Straße in Tüngental handelt es sich um ein kleines Gebiet, welches erstmals gemeinsam mit privaten Eigentümern entwickelt wird.

Für die aus heutiger Sicht letzte große innerstädtische Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsareal-Süd startete im Mai die zweiphasige Konzeptvergabe für die beiden Baufelder B1 und B5. Dieses Verfahren wird zum ersten Mal in Schwäbisch Hall umgesetzt. Es gliedert sich in die Phasen Ankerprojekt und Anliegerprojekt. Ziel der Entwicklung ist eine funktionale und strukturelle Vielfalt im neuen Stadtquartier mit einer typologischen Vielfalt zu verbinden, ähnlich der Haller Altstadt.

Dank der sehr erfreulich hohen Interessentenzahl wurden die Informationsveranstaltungen für Anliegerprojekte je einmal im September und Oktober durchgeführt.

Die Erschließungsarbeiten im den Wohnbaugebieten Am Sonnenrain und Langäcker (Bibersfeld) sowie im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West wurden fortgesetzt.

Die endgültige Fertigstellung der Gerhart-Hauptmann-Straße bildete den Abschluss der Erschließungsarbeiten im Wohngebiet An der Breiteich. Auch in den Wohngebieten Im

Hardt und Langäcker konnten die Straßen an den Straßenbaulastträger Stadt Schwäbisch Hall übergeben werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden

- alle externen Maßnahmen für das Wohngebiet Langäcker (Bibersfeld)
- vorbereitende Maßnahmen an den Kocherwiesen (Gelbingen)
- Baumpflanzungen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West
- Bepflanzung Sichtschutzwall Raibach im Gewerbepark

durchgeführt.

Die Selbstverpflichtung der HGE, einen besonderen Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu richten, wurde durch die Versorgung aller Wohngebiete und des Gewerbeparks Schwäbisch Hall-West mit den Nahwärmeverbundsystemen der Schwestergesellschaft Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH und der Nutzung von erneuerbaren Energien nachhaltig weiterverfolgt. Dies gilt auch für das Bahnhofsareal mit der geplanten verdichteten Bauweise.

Nach wie vor deuten alle Zeichen auf eine unverändert hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbebauplätzen in Schwäbisch Hall hin. Bestätigt wird dies u.a. durch die große Zahl an vorgemerkten interessierten Bauträgern und Privatleuten bei den Informationsveranstaltungen für das Bahnhofsareal.

Die Vermarktungsstrategie bei allen Wohnbauplätzen basiert auf den bewährten Bausteinen All-Inklusive-Preise, Kinderbonus bis zu 5.000 € für Familien bei Erstbezug in das neue Eigenheim, zukunftssichere Energieversorgung und schnellem Breitband-Internetanschluss mit Glasfaser.

Darstellung der Lage

Im Jahr 2020 stieg die Anzahl der Wohnbauplatzverkäufe gegenüber dem Vorjahr 2019 von 80 auf 85 (+6,3%) ergebniswirksam abgeschlossener Kaufverträge. Im Wirtschaftsplan 2020 waren 96 Verkäufe (-11,5%) vorgesehen.

Bei den Gewerbebauplätzen konnten im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West 13.852 qm bei geplanten 25.000 qm verkauft werden. Für das Deutsche Rote Kreuz wurde eine Kaufoption für einen Gewerbebauplatz mit ca. 5.000 qm am Steinbeisweg bis 2024 erteilt.

Aufgrund der Pandemie und den damit zusammenhängenden wirtschaftlichen Unsicherheiten wurden mehrere Verkaufsverhandlungen auf das kommende Jahr 2021 verschoben. Auch für den Gewerbebauplatz am Europaplatz im Solpark gibt es laufende Verhandlungen.

Wie immer in den letzten Jahren wurde 2020 der Bau von Erschließungsanlagen in den einzelnen Wohngebieten und im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West parallel zu den Grundstücksverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern zum Erwerb von weiterem Bauerwartungsland erfolgreich umgesetzt. Auch die Erarbeitung der Planungsgrundlagen für die künftigen Bebauungspläne wurde fortgeführt bzw. begonnen.

In den einzelnen Wohnbaugebieten ergab sich folgende Verkaufsstatistik:

Wohngebiet	Bauplatzverkäufe (notarielle Kaufverträge)
Am Sonnenrain BA II	9
Am Sonnenrain BA II (Konzeptvergabe Geschossbau)	23
Am Sonnenrain BA III	2
Im Hardt III	7
Langäcker	43
Wolfsbühl	1
Summe	85

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West konnten fünf weitere Gewerbebauplätze und zwei Erweiterungsflächen (Optionsflächen) mit zusammen 13.852 qm am Wilhelm-Heller-Ring, Kolpingstraße und Steinbeisweg verkauft werden.

Am 31. Dezember 2020 standen 35 Wohnbauplätze zur Verfügung. Diese verteilen sich auf 4 Wohngebiete:

- Am Sonnenrain BA II, 13 Geschossbauplätze im Baufeld für Viva Karree (Option)
- Am Sonnenrain BA II, 9 Geschossbauplätze im Baufeld A2 (Konzeptvergabe)
- Am Sonnenrain BA III, 11 Bauplätze, davon 10 Geschossbauplätze
- Langäcker, 1 Bauplatz
- Wolfsbühl, 1 Bauplatz (Rückläufer).

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West und im Solpark stehen zusammen ca. 14,8 ha Gewerbebauplätze zur Verfügung.

Die wesentlichen Baumaßnahmen waren im Geschäftsjahr 2020:

Baugebiet An der Breiteich

- Endausbau Gerhart-Hauptmann-Straße
- Abschluss der Erschließungsarbeiten des gesamten Wohngebiets An der Breiteich I - IV

Baugebiet Am Sonnenrain

- Fertigstellung von Straßenteilen

Bahnhofsareal Süd

- Abschluss der Baufeldfreimachung mit der Abnahme des Sichtschutzwalls „Raibach“ im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West als Ausgleichsmaßnahme
- Äußere Erschließung Ring- und Ritterstraße gemeinsam mit der Stadt Schwäbisch Hall

Baugebiet Langäcker, Bibersfeld

- Fertigstellung der Erschließungsarbeiten im gesamten Baugebiet

Gewerbepark Schwäbisch Hall – West

- Baubeginn Stichstraße Steinbeisweg

Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Baugebiete, z. B.

- Pflanzung einer Feldhecke für das Wohngebiet Langäcker
- Baumpflanzungen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West
- Bepflanzung Sichtschutzwall Raibach im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West als Maßnahme für das Bahnhofsareal
- Vorbereitungen für eine Ausgleichsmaßnahme an den Kocherwiesen, Gelbingen
- Abschluss aller externen Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet Langäcker, Bibersfeld

Die wesentlichen neuen Planmaßnahmen waren im Geschäftsjahr 2020:

Altenhausener Straße, Tüngental

- Erstellung städtebauliches Konzept

Am Sonnenrain

- Abschluss Planung der Car-Sharing-Station

Bahnhofsareal

- Abschluss der Planungen und Ausschreibung der inneren Erschließung
- Auslobung für die 2-phasige Konzeptvergabe

Gewerbepark Schwäbisch Hall – West

- Planung Stichstraße Im Buchhorn

Grundwiesen II

- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Start VGV Vergabeverfahren

Langwiesen, Tüngental

- Ausschreibung der Planungsleistungen Bebauungsplan

Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

- Ausschreibung der Planungsleistungen Bebauungsplan

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Personalbereich:

Das Personal besteht aus den beiden nebenberuflichen Geschäftsführern, zwei Vollzeitbeschäftigten im kaufmännischen Bereich, sowie einem vollbeschäftigten und einem geringfügig beschäftigten Mitarbeiter im technischen Bereich.

Für das Jahr 2021 wurde eine weitere vollzeitbeschäftigte Mitarbeiterin im technischen Bereich eingestellt.

Wohn- und Gewerbebaugebiete:

Im Wirtschaftsplan 2020 war der Verkauf von 96 Wohnbauplätzen vorgesehen. Tatsächlich wurden 85 ergebniswirksame Kaufverträge abgeschlossen. Verkaufsgespräche für weitere Wohn- und Gewerbebauplatzflächen laufen sehr positiv und lassen erfolgreiche Abschlüsse für 2021 erwarten.

Bei der endgültigen Herstellung der Gerhart-Hauptmann-Straße im Wohngebiet An der Breiteich kam es nicht zuletzt auf Grund der gestiegenen Tiefbaupreise zu Mehrkosten.

Im November konnte die verbindliche Reservierungszusage für das Ankerprojekt auf dem Baufeld B1 (6.405 qm) erteilt werden. Hier ist entsprechend dem Vermarktungsprozess der 2-phasigen Konzeptvergabe im III. Quartal 2022 der Abschluss des notariellen Kaufvertrags für alle Anliegerprojekte und das Ankerprojekt geplant.

Parallel wurde weiteres Bauerwartungsland für folgende Wohngebiete

- An der Breiteich V
- Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

- Klinge, Sulzdorf
- Langwiesen, Tüngental.

erworben.

Die komplett neu gestaltete Homepage www.hge-sha.de ging im Januar erfolgreich online. Parallel dazu wurde auch die im Hintergrund laufende Software auf das Bewerberportal BAUPILOT in Betrieb genommen. Mit diesen beiden Maßnahmen ist eine noch effizientere Abwicklung der Geschäftsvorfälle unter vollständiger Berücksichtigung der Erfordernisse des Datenschutzes möglich.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Wirtschaftsplan 2021 (erstellt 09/2020) geht die HGE von 46 Bauplatzverkäufen aus. Durch die Neuerschließungen in dem Wohngebiet Am Sonnenrain BA IV (9 Bauplätze), An der Breiteich V (16 Bauplätze) und Altenhausener Straße, Tüngental (3 Bauplätze) kommen 28 Bauplätze neu in das Angebot. Am 31. Dezember 2021 können geplant noch 16 erschlossene Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

Die Fertigstellung der Erschließung An der Breiteich V, Beginn der inneren Erschließung Bahnhofsareal, Bau von Stichstraßen im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West und die Baulanderschließung mit Privaten in Tüngental, Altenhausener Straße sind geplant.

Die mit Abstand größte Maßnahme ist dabei die innere Erschließung im Bahnhofsareal.

Falls die Vermarktung der Gewerbeflächen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West weitere Stichstraßen erfordern, werden diese abgehend vom Kreisverkehr der Planstraße II (jetzt Am Heidsee) geplant.

Weitere Maßnahmen sind

Baugebiet Am Sonnenrain

- Beteiligung am Bau der Fischtreppe am Kocher als Ausgleichsmaßnahme
- Bebauungsplan für den BA IV

Baugebiet An der Breiteich V

- Bebauungsplan und Erschließungsplanung

Baugebiet Grundwiesen II

- Bebauungsplan und Erschließungsplanung

Baugebiet Langwiesen, Tüngental

- Bebauungsplan

Baugebiet Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

- Bebauungsplan

Ausgleichsmaßnahmen für die Baugebiete Am Sonnenrain BA I-III, An der Breiteich BA II-IV, Bahnhofsareal, Im Hardt III, Wolfsbühl und Langäcker; Bibersfeld.

Parallel zu diesen Maßnahmen werden Grunderwerbsverhandlungen und Gespräche zur weiteren Entwicklung der bestehenden Wohngebiete Am Sonnenrain und Grundwiesen ebenso wie für neue Wohngebiete geführt. Letzteres insbesondere in den Teilorten Sulzdorf, Tüngental und Gottwollshausen.

Die Geschäftsführung der HGE sieht der künftigen Entwicklung mittelfristig zuversichtlich entgegen. Dies ist in der erfolversprechenden Kombination aus

- der wirtschaftlichen Gesamtsituation in unserer Region der Weltmarktführer
- der nach wie vor sehr hohen Nachfrage an Bauplätzen und Immobilien in Schwäbisch Hall
- den anhaltend sehr günstigen Konditionen für Fremdkapital
- dem attraktiven Gesamtpaket „Mittelzentrum Schwäbisch Hall“, insbesondere Kultur, Freizeit und Lebensqualität
- dem attraktiven Schwäbisch Haller Bauplatzangebot in unterschiedlich ausgestatteten Wohngebieten

begründet.

Diese Annahme wird bestätigt durch eine stetig steigende Anzahl von Bauplatzinteressenten, die steigende Einwohnerzahl von Schwäbisch Hall einhergehend mit Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten sowie weiteren erfolversprechenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesprächen mit Unternehmen für den Gewerbepark Schwäbisch Hall – West.

Schwäbisch Hall hat es geschafft, eine leistungsfähige Infrastruktur durch intelligente Versorgungskonzepte aufzubauen. Dadurch ist es als Wohn- und Arbeitsstandort unabhängig von Alter und Lebenszyklus interessant für alle, die eine Alternative zur Hektik und Anonymität der Ballungsräume suchen. Bürgerschaftliches Engagement und funktionierende Nachbarschaften werden zum neuen „alten Markenzeichen“ der Stadt. Die landschaftlichen Reize, eine erlebbare Historie und die funktionierende Infrastruktur bilden die Basis für die Zukunft. Sie bilden zusammen mit der Nachhaltigkeit die Grundlagen für die

positive Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft, d.h. Wohnen in Mittelstädten wie Schwäbisch Hall wird zunehmend attraktiver.

Die wesentlichen Mosaiksteine in der künftigen Geschäftsentwicklung werden die erfolgreiche Umsetzung des innerstädtischen Quartiers Bahnhofsareal – Süd mit der zweistufigen Konzeptvergabe und die Entwicklung neuer Wohnbauflächen durch die HGE sein.

Risiken können sich nach wie vor zum einen bei schlagartig stark veränderten Rahmenbedingungen für Fremdkapitalzinsen und der wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere am regionalen Arbeitsmarkt, ergeben. Zum anderen, wenn keine weiteren neuen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden oder die bereits in Planung oder Erschließung befindlichen Wohnbaugebiete nicht zeitnah realisiert werden können.

Sich aus dem aktuellen Lockdown in der Bundesrepublik Deutschland und den weiteren Folgen der Corona-Pandemie ergebenden Risiken und Folgen sind im Moment immer noch schwer abzuschätzen. In der kurzfristigen Nachfrage bei laufenden Bauplatzangeboten ergaben sich bis heute keine Auswirkungen. Für mittel- und langfristige Aussagen ist es noch zu früh.

Durch die Corona-Pandemie und die sich daraus ergebenden Beschränkungen, insbesondere Kontaktverbote, konnte der Jahresabschluss 2020 nicht wie geplant bis zum vorgegebenen Termin 31. März 2021 fertiggestellt werden.

Schwäbisch Hall, 8. April 2021

Klaus Lindenmeyer
Geschäftsführer

Peter Klink
Geschäftsführer