

BODENPREISE IN ST. PÖLTEN: NEUE KARTE !

Die Landeshauptstadt St. Pölten hat seit 1995 eine Bodenpreiskarte für das gesamte Stadtgebiet, in der für alle Flächen des Baulandes die auf dem Bodenmarkt erzielten oder erzielbaren Grundstückspreise ausgewiesen sind. Diese Bodenpreiskarte wurde 1998 überarbeitet¹, wobei alle zwischen Jänner 1995 und März 1998 verkauften unbebauten Baulandgrundstücke erfasst wurden. Die neue Bodenpreiskarte soll einerseits eine aktuelle Übersicht über die bei Verkauf/Kauf unbebauter Liegenschaften zu erwartenden Grundstückspreise geben, andererseits einen Vergleich mit den Grundstückspreisen des Jahres 1995 ermöglichen.

Da die Bodenpreiskarte schon 1995 digital erstellt wurde, konnte 1998 auf die bereits vorhandene Datenbank zurückgegriffen werden. Die neu erhobenen Daten wurden in diese Datenbank eingebunden. Durch die Verwendung eines Geografischen Informationssystems für die Ausarbeitung der Bodenpreiskarte lassen sich die Daten ins NÖGIS, das Geografische Informationssystem des Landes Niederösterreich, und in das Planungs-Informationssystem der Stadt St. Pölten problemlos einbinden.

NEUE DATENBANK.

Vom Jänner 1995 bis März 1998 wurden im Gebiet der Stadt St. Pölten insgesamt 265 unbebaute, als Bauland gewidmete Grundstücke verkauft, von denen die notwendigen Angaben über Lage und Größe der Grundstücke, erzielte Grundstückspreise, sowie Angaben über Verkäufer und Käufer erhoben und in die Datenbank eingegeben wurden. Wie schon 1995 wurden auch 1998 die Angaben über Verkäufer und Käufer der Grundstücke durch Kategorisierung anonymisiert, um den Anforderungen des Datenschutzes gerecht zu werden. Die erhobenen Grundstückspreise wurden in einem späteren Arbeitsschritt auf ihre Plausibilität überprüft.

Die Lage der Grundstücke im Stadtgebiet ergab sich aus der Grundstücksnummer und der Nummer des jeweiligen Blattes der digitalen Katastermappe, gegebenenfalls auch aus der Grundstücksadresse. Wie schon 1995 wurden die einzelnen Grundstücksverkäufe punktuell auf einer digitalen Karte der Stadt St. Pölten eingetragen, welche das Straßennetz, die Straßenbezeichnungen, die Baublockstruktur und die Bebauung enthielt. Aus diesen Preisen konkreter Verkäufe unbebauter Grundstücke des Baulandes wurden im Zusammenwirken von Vertretern des Magistrates der Stadt St. Pölten mit dem Auftragnehmer Gebiete annähernd gleicher Bodenpreise abgegrenzt. Für diesen Schritt waren eine genaue Ortskenntnis, das Wissen über die Einflussgrößen auf die Grundstückspreise, die Kenntnis des lokalen Grundstücksmarktes und Erfahrung im Grundstücksverkehr notwendig. Die Bodenpreiskarten wurden im Maßstab 1 : 10.000, die Karten, in denen die Preisänderungen gegenüber 1995 dargestellt wurden, im Maßstab 1 : 20.000 erstellt.

Gegenüber der Bodenpreiskarte 1995 ergab sich, dass einzelne Abgrenzungen annähernd gleicher Bodenpreise durch neue punktuelle Informationen, d.h. Grundstücksverkäufe zwischen 1995 und 1998 mit unterschiedlichen Preisangaben innerhalb desselben Gebietes, nicht mehr aufrecht zu erhalten waren und daher geändert werden mussten. Verschiedene Abgrenzungen blieben gleich, es änderte sich jedoch

¹ Die Arbeiten wurden im Auftrage des Magistrates (Bauverwaltung/Stadtplanung) der Stadt St. Pölten von der Firma Schubert & Partner GeoMarketing GesmbH St. Pölten, durchgeführt.

der dort erzielte oder erzielbare Bodenpreis. In vielen Bereichen blieb sowohl die Abgrenzung als auch der Bodenpreis gegenüber 1995 unverändert.

UND WAS ZEIGT SIE UNS?

Für die Stadtentwicklung, insbesondere in städtebaulicher, ökonomischer und siedlungspolitischer Hinsicht bemerkenswert sind die räumliche Veränderung der Bodenpreise sowie die Zahl und die Verteilung der Grundstücksverkäufe innerhalb des Stadtgebietes. Zu einer Steigerung der Bodenpreise kam es zwischen 1995 und 1998 in einzelnen Siedlungsgebieten außerhalb des Stadtkernes, vor allem in den nicht im Zentrum gelegenen Stadtteilen. Niedrigere Grundstückspreise wurden hingegen im engeren Stadtgebiet nördlich des Bahnhofes, in Pottenbrunn und in einzelnen stadtnahen Siedlungsgebieten festgestellt. Die Zahl und Verteilung der Grundstücksverkäufe ist natürlich innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedlich.

Die meisten Grundstückstransaktionen fanden zwischen 1995 und 1998 in den Katastralgemeinden St. Pölten, Spratzern und Oberwagram statt, in den südwestlichen Katastralgemeinden hingegen stagnierte der Bodenmarkt. Auffallend ist, dass in der Katastralgemeinde Hart die Zahl der Grundstücksverkäufe zwischen 1995 und 1998 gegenüber den vorhergehenden Jahren bei annähernd gleichbleibenden Bodenpreisen deutlich gestiegen ist.

WOHIN GEHEN DIE TRENDS?

Die Bodenpreiskarte der Stadt St. Pölten wird von dieser nicht als öffentliches Operat verwendet. Sie dient zunächst „nur“ für interne Planungszwecke der Stadt. Die Bodenpreiskarte ist aber eine unverzichtbare Hilfe zur Beobachtung der Trends der Bodenpreisentwicklung für alle Fragen der Grundeinlösung und des Grunderwerbes, sowie für dessen vorausschauende Budgetierung. Die Bodenpreiskarte kann jedoch im konkreten Einzelfall eine Grundstücksschätzung nicht ersetzen. Die Bodenpreiskarte ist nicht öffentlich einsehbar, steht aber für Sachverständige für Schätzungsgutachten als Vorinformation und Diskussionsgrundlage zur Verfügung. Es wäre jedoch anzustreben, die Bodenpreiskarte öffentlich einsehbar zu machen, wie es seit vielen Jahren in Deutschland und in skandinavischen Staaten der Fall ist.

Dipl.-Ing. Dr. Franz Stokreiter, Wien