

Zu TOP **3**

Beschlussvorlage Ausschuss für
Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.: **80**

Festsetzung der Kaufpreise für die städtischen Baugrundstücke im Stadtteil Röhrenfurth, Neubaugebiet „In der Hege“

Die Stadt Melsungen hat mit der Eigentümerin des Grundstücks „In der Hege“, Gemarkung Röhrenfurth, Flur 2, Flurstück 98/32, in der Größe von 13.340 m², ein notarielles Kaufangebot, befristet bis 28.02.2023, vereinbart. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Ein Lageplan ist beigelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan gefasst. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 112 wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 rechtskräftig. Dieser weist 17 Baugrundstücke aus. Die Eigentümerin der oben genannten Fläche hat ein vertragliches Auswahlrecht an zwei Baugrundstücken und hat der Stadt entsprechende Erwerber benannt. Die Größen der 17 Baugrundstücke werden voraussichtlich zwischen 577 qm und 745 qm liegen.

Durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche wird die Baugrenze am nördlichen Rand der geplanten Bebauung markiert. Bei den Erschließungsarbeiten wird dort ein kleiner Wall mit Mulde angelegt, um bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser abzuleiten. Aus dem Pflanzstreifen werden private Grünflächen vermessen, die den jeweiligen Baugrundstücken angehören werden. Diese Grünflächen sollten den Grundstückserwerbern zu einem Kaufpreis von € 1,00/qm überlassen werden. Diese Flächen müssen durch die Erwerber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt und unterhalten werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 teilt sich in folgende Bereiche auf:

Fläche des gesamten Geltungsbereiches	13.340 qm
Fläche für	
a) Baugrundstücke ca.	10.733 qm
b) private Grünflächen ca.	880 qm
c) öffentliche Verkehrsflächen ca.	1.305 qm
d) öffentliche Grünfläche ca.	422 qm

Gemäß den städtischen Beschlüssen soll die Finanzierung des Neubaugebietes nach dem „Schwarzenberger Modell“ erfolgen. Das bedeutet, die Stadt Melsungen bietet die Baugrundstücke zum Vorverkauf an und stellt den Bauplatzerwerbern 70 % des Kaufpreises bei Unterzeichnung des Kaufvertrages in Rechnung. Die restlichen 30 % werden mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 56 HBO bei Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig. Die Stadt Melsungen beginnt mit den Erschließungsmaßnahmen, wenn 80 % der Grundstücke verkauft sind.

Ermittlung des Kaufpreises:

1.	Grundstückskaufpreis (Flst. 98/32 in der Größe von 13.340 qm) entsprechend dem Kaufangebot vom 28.02.2022	= € 150.000,00
2.	Im Eigentum der Stadt eingebrachte Fläche (Flst. 79/3) in der Größe von 694 qm. Wertansatz analog zu 1.	= € 7.800,56
3.	Kosten für Notar, Umschreibung, Grunderwerbsteuer usw. ca.	= € 15.000,00
4.	Die Kosten der Vermessung des Baugeländes, Grenzfeststellung und die Übernahme in das Kataster beträgt ca.	= € 13.500,00
5.	Kosten für die Baugrunduntersuchung, Beweissicherung ca.	= € 7.500,00
6.	Anteilige Fremdkosten (Büro akp) für die Erstellung des Bebauungsplanes einschl. Nebenkosten ca.	= € 12.000,00
7.	Für den Eingriff in die Natur und Landschaft fallen Kosten an für den Ausgleich in Höhe von ca.	= € 73.595,55
8.	Ermittelte Planungs-/Ingenieurkosten sowie Erschließungskosten für Abwasseranlagen, Trinkwasser, Straßenbau, Erdwall ca.	= € 1.600.000,00
11.	Anbindung an das bestehende Glasfasernetz	= € 10.000,00
12.	Die satzungsgemäßen Wasser- und Abwasserbeiträge betragen	= € 64.000,00
13.	Anteiliger Verwaltungsaufwand ca.	= € 5.000,00
	Summe	= € 1.958.396,11

Den Gesamtausgaben steht ein Baugelände in einer Größe von ca. 10.733 qm (nicht einbezogen sind die privaten Grünflächen) gegenüber.

Dies ergibt einen Verkaufspreis in Höhe von = € 182,46 /qm

Die in Zukunft notwendige Unterhaltung der neu geschaffenen Erschließungsanlagen wurden bei der Kalkulation des Kaufpreises nicht berücksichtigt. Ebenso die durch die gegenwärtige Pandemie, dem Ukraine-Krieg und dem bestehenden Fachkräftemangel zu erwartenden Preissteigerungen. Um einen Teil der zu erwartenden Preissteigerungen aufzufangen, könnte ein Aufschlag auf den errechneten Kaufpreis erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Kaufpreis auf 185,00 € / qm festzulegen. Dieser beinhaltet somit die

- Kosten für Grund und Boden,
- den künftigen Erschließungsbeitrag für die Straße,
- die satzungsgemäßen Wasser- und Abwasserbeiträge,
- die Wasser- und Kanalhausanschlüsse bis ca. 1 m in das Baugrundstück,
- die Grundstücksvermessungskosten (ohne Hauseinmessung).

Der Verkauf der städtischen Bauplätze sollte nur zum Zwecke der Eigennutzung erfolgen. Es wird angeregt, eine analoge Regelung entsprechend dem Neubaugebiet „Sälzer Weg“ in der Kernstadt zu treffen, wonach eine Nachzahlung von € 100,00/qm fällig wird, wenn der

Grundstückseigentümer das Wohnhaus vor Ablauf von weniger als 5 Jahren anderweitig als zur Eigennutzung verwendet. Die sich daraus ergebende städtische Forderung sollte grundbuchlich gesichert werden.

Die in der Vergangenheit festgelegte Bebauungsfrist der Baugrundstücke innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages ist derzeit aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges und des damit verbundenen Rohstoffmangels nicht einzuhalten. So haben die Baufirmen nicht nur mit Materialmangel, sondern auch wegen des Facharbeitermangels volle Auftragsbücher. Fertighausanbieter fixieren zurzeit in ihren Werkverträgen einen Stelltermin frühestens von zwei Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages. Die Bebauungsfrist sollte daher auf drei Jahren verlängert werden. Bei zeitlichen Verzögerungen während der Erschließungsarbeiten, sollte diese Frist auf drei Jahre nach Fertigstellung der Baustraße verlängert werden.

Alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (Notar, Umschreibung, etc.) sollten von den Käufern getragen werden.

Die Vergabe der Bauplätze ist nach dem in der Sitzung des Magistrates vom 25.04.2018 unter TOP 148 beschlossenen Losverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Neubaugebiet „In der Hege“ beträgt 185,00 €/qm.

Die privaten Grünflächen werden den Grundstückserwerbern zu einem Kaufpreis von € 1,00/qm überlassen. Die Grünflächen sind durch die Erwerber zu bepflanzen sowie zu unterhalten.

Der Verkauf der städtischen Bauplätze soll nur zum Zwecke der Eigennutzung erfolgen. Es wird festgelegt, dass eine Nachzahlung von € 100,00/qm fällig wird, wenn der Grundstückseigentümer das Wohnhaus vor Ablauf von weniger als 5 Jahren anderweitig als zur Eigennutzung verwendet. Die sich daraus ergebende städtische Forderung soll grundbuchlich gesichert werden.

Mit der Bebauung der Baugrundstücke soll innerhalb von drei Jahren nach Abschluss der Kaufverträge begonnen werden, gegeben Falls aber spätestens drei Jahre nach Fertigstellung der Baustraße.

Alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (Notar, Umschreibung, etc.) sind von den Käufern getragen.

Die Vergabe der Bauplätze ist nach dem in der Sitzung des Magistrates vom 25.04.2018 unter TOP 148 beschlossenen Losverfahren durchzuführen.

Melsungen, 17.05.2022
III/5 – 94-11-07

Der Magistrat



Boucsein
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl
- Z II** Zahl der Vollgeschosse
- Bw o** offene Bauweise
- TH 7,0 m** Traufhöhe
- FH 11,0 m** Firsthöhe
- Baugrenze**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
- Abgrenzung des Geltungsbereichs**
- Grundstücksteilung (Vorschlag)**
- Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (nachrichtliche Übernahme)**
- Flurstücksgrenze / -nummer**



Projekt:
**Bebauungsplan Nr. 112
 der Stadt Melsungen
 "In der Hege"
 Stadtteil Röhrenfurth**

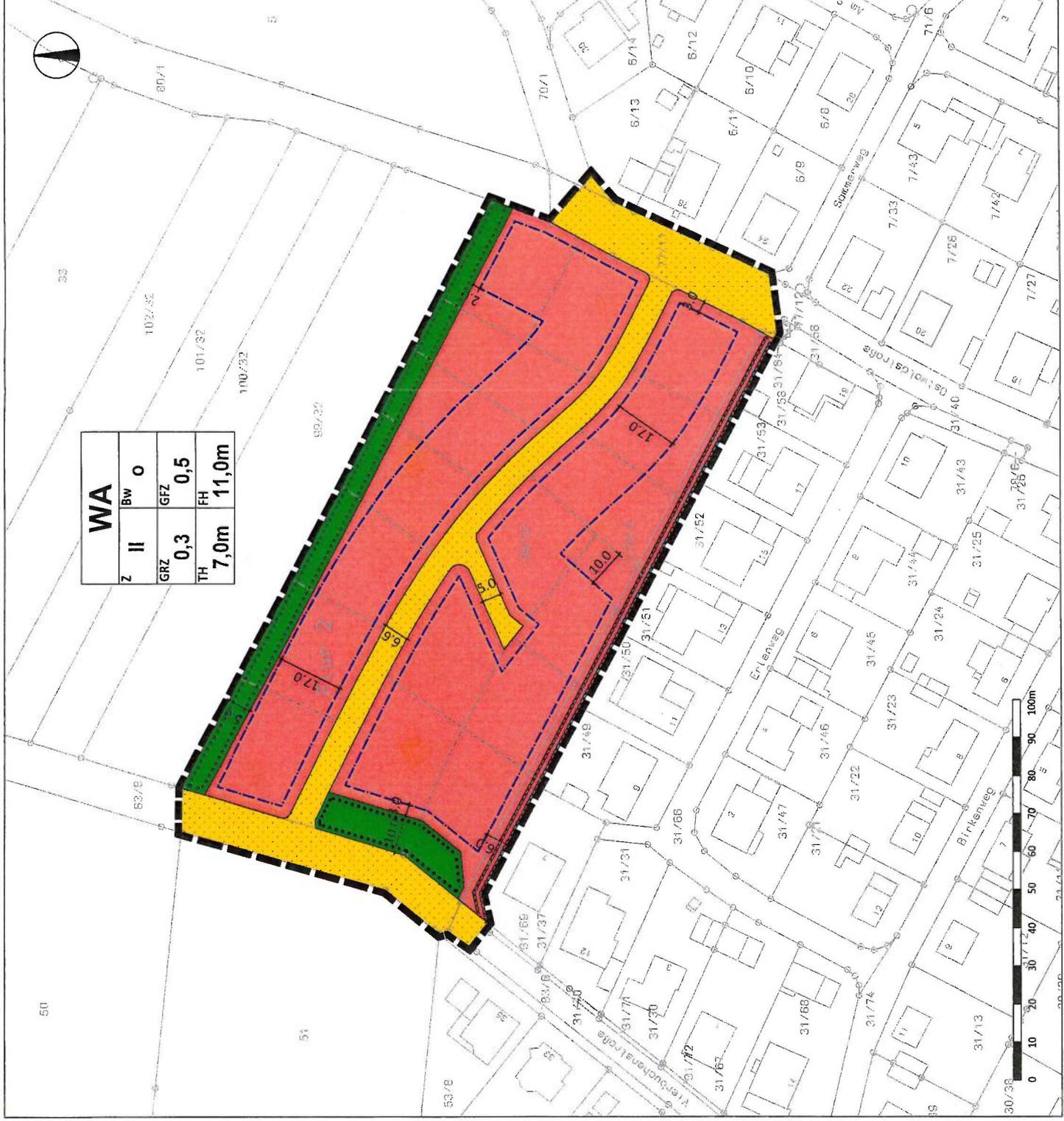
Auftraggeber:
Stadt Melsungen

Plan:
Entwurf

Maßstab:
1: 1.000 in DIN A3

Datum:
19.05.2021

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
 Brandt Höger Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
 Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69



WA	
Z	Bw o
II	
GRZ	GFZ
0,3	0,5
TH	FH
7,0m	11,0m