

## Geplantes Neubaugebiet „In der Hege“ im Stadtteil Röhrenfurth, Abwicklung und Finanzierung

Die im Neubaugebiet „In der Hege“ gelegenen Baugrundstücke wurden im Rahmen des Losverfahrens am 28. Juli 2022 verteilt. Von den ursprünglich 211 eingeladenen Bauplatzinteressenten der Bewerberliste, sind vier Interessenten zur Verlosung erschienen. Vier Baugrundstücke konnten zugeteilt werden. Die Noch-Eigentümerin der Fläche des möglichen zukünftigen Baugebietes hat ein vertragliches Auswahlrecht an zwei Baugrundstücken und hat der Stadt entsprechende Erwerber benannt. Somit sind bisher sechs Grundstücke vergeben. Ein Bewerber hat sich nach der Verlosung ein weiteres Baugrundstück reservieren lassen.

Auf Nachfrage in der 1. KW 2023 teilten drei der 7 Interessenten mit, dass sie an der Reservierung festhalten. Zwei Interessenten haben die Reservierung storniert, zwei haben auf die Nachfrage bisher nicht reagiert. Eine weitere Reservierung wurde vorgenommen.

Zudem ist der Ausgang einer weiteren Interessensbekundung noch offen.

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 60 % der Grundstücke verkauft sind. In diesem Fall somit 10 Baugrundstücke.

Die Stadt Melsungen hat mit der Eigentümerin des Grundstücks „In der Hege“ ein notarielles Kaufangebot, befristet bis 28.02.2023, vereinbart.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst; dieser ist seit dem 04.08.2022 rechtskräftig.

Die Stadt Melsungen hat bereits einen Gesamtbetrag in Höhe von 26.500,19 € in das Neubaugebiet investiert.

Die Verwaltung hat die Gesamtkosten des Projektes auf 1.950.000,00 € geschätzt.

Sollten nicht ausreichend Bauwillige vorhanden sein, würde die Maßnahme gemäß dem „Schwarzenberger Modell“ nicht durchgeführt. Um dies zu verhindern schlägt der Ortsbeirat Röhrenfurth vor, die Maßnahme seitens der Stadt Melsungen



vorzufinanzieren. Dies hätte für die Bauwilligen auch den Vorteil der Planungssicherheit. Zudem erleichtert dies die Finanzierung, da die Erwerber wesentlich früher Eigentümer der Grundstücke werden und somit eine Sicherheit für die finanzierende Bank gegeben ist.

Eine Teilerschließung ist nicht möglich, da die beiden Vorauswahlberechtigten die Bauplätze Nr. 1 und 2 ausgewählt haben, welche im linken nördlichen Bereich des Gebietes liegen, ein Anschluss an das vorhandene städtische Wasser- und Abwassernetz wäre nur im Bereich des rechten südlichen Teils des Gebietes möglich.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, aufgrund der Anzahl der Reservierungen und der aktuellen Zinskonditionen sowie der Tatsache, dass sich die Baupreise in dem letzten Jahr enorm zu Ungunsten der potentiellen Bauherren\*innen verschlechtert haben, eine Abkehr von dem sogenannten „Schwarzenberger Modell“. Das Baugebiet sollte zunächst auf städtische Kosten erschlossen und dann an die Bauinteressenten veräußert werden.

Melsungen, 23.01.2023  
III/8

Der Magistrat



Boucsein  
Bürgermeister