

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12. Juni 2019

Zu TOP **7**

Beschlussvorlage Haupt- und
Finanzausschuss Nr.: **228**

Festsetzung des Kaufpreises für die städtischen Baugrundstücke in der Kernstadt, Neubaugebiet „Sälzerweg“

Die Stadt Melsungen ist Eigentümerin des Grundstücks am Sälzerweg, Gemarkung Melsungen, Flur 16, Flurstück 102/1 in der Größe von 7.049 m². Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Ein Lageplan ist beigelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2017 die Freigabe für die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern für diesen Bereich erteilt. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzerweg“ wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019 rechtskräftig. Dieser weist 11 Baugrundstücke aus.

Die Stadtverordneten haben in der oben genannten Sitzung zur Bedingung gestellt, dass am oberen Rand der Bebauung die Baugrenze durch Bepflanzung oder ähnlichem deutlich markiert wird. Dies wird durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche erreicht. Dafür werden private Grünflächen, die den jeweiligen Baugrundstücken angehören, ausgewiesen. Diese Grundflächen sollten – analog der bisherigen Baugebieten – den Grundstückserwerbern zu einem Kaufpreis von € 1,00/qm überlassen werden. Die Flächen sollten durch die Stadt Melsungen bepflanzt sowie über die Dauer von 2 Jahren unterhalten werden. Nach Ablauf dieser Zeit sollten sie in die Unterhaltungspflicht der Grundstückseigentümer übergehen.

Für diese Ausgleichsfläche wurde ein 5 m breiter Grundstücksstreifen, insgesamt ca. 837 m², für 20,00 € /m² des an das geplante Baugebiet angrenzende Flurstück 101 angekauft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 „Sälzerweg“ teilt sich in folgende Bereiche auf:

Fläche des gesamten Geltungsbereiches		7.843 qm
Fläche für	a) Baugrundstücke	6.073 qm
	b) private Grünflächen	820 qm
	c) städtische Verkehrsflächen	950 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.

Alle Grundstücke stehen bereits im Eigentum der Stadt Melsungen. Es ist zu erwarten, dass alle Baugrundstücke innerhalb kürzester Zeit vergeben werden können, da für die vorhande-

nen 11 Baugrundstücke zurzeit über 150 Bewerbungen vorliegen. Die Beauftragung der Erschließungsarbeiten könnte kurzfristig erfolgen, scheitert aber zurzeit an der fehlenden Finanzierung.

Ermittlung des Kaufpreises:

1.	Grundstück mit Kaufvertrag vom 12.10.2018 von Herrn Ludwig Kördel erworben. Kaufpreis € 20,00 qm	= €	16.740,00
2.	Im Eigentum der Stadt eingebrachte Fläche in der Größe von 7.049 qm. Wertansatz analog zu 1.	= €	140.980,00
3.	Kosten für Notar, Umschreibung, Grunderwerbsteuer usw. ca.	= €	1.550,00
4.	Anteilige Fremdkosten (Büro akp) für die Erstellung des Bebauungsplanes einschl. Nebenkosten	= €	13.207,96
5.	Grenzfeststellung, Übernahme in das Kataster	= €	1.332,09
6.	Kosten für die Baugrunduntersuchung, Beweissicherung ca.	= €	3.740,56
7.	Anteiliger Verwaltungsaufwand ca.	= €	8.000,00
8.	Für den Eingriff in die Natur und Landschaft fallen Kosten an für den Ausgleich in Höhe von ca.	= €	20.000,00
9.	Anpflanzung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen ca.	= €	15.000,00
10.	Planungskosten für Kanal-, Wasser- Straßenbau etc. (Ingenieurbüro Oppermann)	= €	35.200,00
11.	Die Vermessung des Baugeländes beträgt ca.	= €	18.000,00
12.	Die satzungsgemäßen Wasser- und Abwasserbeiträge betragen	= €	42.133,47
13.	Erschließungskosten (Kanal, Trinkwasser, Straßenbau) ca.	= €	800.000,00
	Summe	= €	1.115.883,61

Den Gesamtausgaben steht ein Baugelände in einer Größe von 6.073 qm (nicht einbezogen sind die privaten Grünflächen) gegenüber.

Dies ergibt einen Verkaufspreis in Höhe von = € 183,75/qm

Die in Zukunft notwendige Unterhaltung der neu geschaffenen Erschließungsanlagen wurden bei der Kalkulation des Kaufpreises nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der steigenden Grundstückspreise wird von der Verwaltung empfohlen, den Kaufpreis auf 185,00 € / qm festzulegen.

Der Grundstückskaufpreis 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 Kaufpreis sollte bis zum 31.12.2020 Gültigkeit haben.

In den Grundstückskaufverträgen als auch im Grundbuch sollte vermerkt werden, dass sich in unmittelbarer Nähe der „Neue Friedhof“ (Flurstücke 103/1 und 103/2; außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) befindet.

Der Verkauf der städtischen Bauplätze sollte nur zum Zwecke der Eigennutzung erfolgen. Es wird angeregt, eine analoge Regelung entsprechend der bisherigen Baugebiete zu treffen, wonach eine Nachzahlung von € 25,00/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.

Mit der Bebauung der Grundstücke sollte innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen 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:

Die neu erschlossenen Baugrundstücke im Baugebiet „Sälzerweg“ werden zu einem Preis von 185,00 € / qm veräußert. Der Kaufpreis hat Gültigkeit bis zum 31.12.2020.

In den Grundstückskaufverträgen als auch im Grundbuch soll vermerkt werden, dass sich in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke der „Neue Friedhof“ befindet.

Der Verkauf der städtischen Bauplätze soll nur zum Zwecke der Eigennutzung erfolgen. Es wird festgelegt, dass eine Nachzahlung von € 25,00/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 Grundstücke soll innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen werden.

Alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (Notar, Umschreibung, etc.) werden 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.

Es ist zu erwarten, dass bei der bevorstehenden Verlosung sämtliche Baugrundstücke vergeben werden können. Damit die Erschließung des Neubaugebietes zeitnah erfolgen kann

und die Finanzierung gesichert ist, soll mit den Erwerbern ein Kaufvertrag mit 6-wöchiger Fälligkeitsfrist des Gesamtkaufpreises abgeschlossen werden.

Melsungen, 06.05.2019

III/5 – 94-11-01

Der Magistrat



Boucsein

Bürgermeister

