

<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-103/2024</b>	
Datum	30.04.2024
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

# Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	06.05.2024	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.05.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.05.2024	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	23.05.2024	beschließend

## **Betreff:**

### **Baulandentwicklung Borngraben/Zehnetfrei (erneute Beratung)**

## **Sachdarstellung:**

Auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses in der Sitzung vom 13.11.2023 wurde der Tagesordnungspunkt (siehe VL-151/2023) in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2023 abgesetzt. Es sollten in einem gemeinsamen Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden, dem Bürgermeister und den verantwortlichen Mitarbeitern der Verwaltung zunächst die offenen Fragen hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen sowie eine Umsetzung in Eigenregie geklärt werden.

Am 06.02.2024 fand dieses Gespräch statt. Zunächst wurden die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen für die Entwicklung des gesamten Baugebietes mit rund 100 Baugrundstücken besprochen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Erschließungskosten auf der Grundlage einer „Kostenschätzung“ des Büros Weinand beruhen und ohnehin erst nach erfolgter Ausschreibung verlässliche Kosten genannt werden können. Weiterhin steht fest, dass bei dieser Summe eine europaweite Ausschreibung erfolgen muss.

**Für die weitere Beratungsfolge der Baugebietsentwicklung in den Ausschüssen und der Gemeindevertretung hat sich der Gemeindevorstand dafür ausgesprochen, zunächst eine Berechnung der Erschließungskosten auf der Grundlage von aktuellen Zahlen vorzunehmen um die voraussichtlichen Erschließungskosten und damit auch den Quadratmeterpreis des voll erschlossenen Baulandes, den die Bewerber letztlich zahlen müssten, zu kennen. Weiterhin sollte die Anzahl der Baugrundstücke mit Größen angegeben werden (liegt als Anlage bei). Insgesamt sollte eine kaufmännische Betrachtung (Einnahmen/Ausgaben) vorgenommen werden.**

- **Ausgaben bei Entwicklung des gesamten Baugebietes:**

Ankauf Grundstücke (inkl. Grunderwerbsteuer neu):	3.400.000,00 €
Baulandumlegung (Gebühren AFB):	100.000,00 €
Planungskosten (B-Plan):	45.000,00 €
Erschließungskosten inkl. Planung (Straße, Wasser Kanal):	8.300.000,00 €
Sonstiges (Bodengutachten, evtl. Fachgutachten):	100.000,00 €
Ausgleichsmaßnahme (auf 30 Jahre Erhaltungspflicht)	535.000,00 €
<b>Ausgaben insgesamt:</b>	<b>12.480.000,00 €</b>

- **Umlagefähige Kosten für Baulandpreis/m<sup>2</sup> (Bauland insgesamt 59.263 m<sup>2</sup>, ohne Kindergartenfläche)**

Straße (inkl. Grunderwerb Anteil Straße, Planungskosten usw.)	3.900.000,00 €
Kanal	3.600.000,00 €
Wasser	770.000,00 €
Ausgleichabgabe	535.000,00 €
<b>Umlagefähige Ausgaben:</b>	<b>8.805.000,00 €</b>
Erschließungskosten (ohne HA Kanal, Wasser)	148,57 €/m <sup>2</sup>
Fertigbauland (Flächenanteil 30%)	66,47 €
<b>Gesamt:</b>	<b>215,04 €/m<sup>2</sup></b>

Mit diesen Zahlen gerechnet, würde der Baulandpreis für ein voll erschlossenes Grundstück bei rund 215,00 €/m<sup>2</sup> liegen, wenn das Baugebiet in voller Größe (101 Baugrundstücke) umgesetzt würde. Sollte nur der erste Bauabschnitt mit 74 Baugrundstücken (losgelöst von dem gesamten Baugebiet) umgesetzt werden, würde sich der Grundstückspreis auf ca. 232,00 €/m<sup>2</sup> erhöhen. Sofern für das gesamte Baugebiet der gleiche Baulandpreis gelten soll, müsste die Gemeinde die Ausgaben für die Erschließung (u.a. Eisensteinweg) anteilmäßig für den 2. BA zunächst selbst tragen, bis dieser Abschnitt in Zukunft umgesetzt wird.

Auf dieser Grundlage (gleicher Baulandpreis für 1. und 2. BA) würde sich bei Umsetzung des 1. BA mit 74 Baugrundstücken mit einer Fläche von 43.738 m<sup>2</sup> Bauland (ohne Kindergartenfläche) folgende Einnahme/Ausgabesituation darstellen:

#### **Ausgaben 1. BA**

Ankauf Grundstücke (inkl. Grunderwerbsteuer neu):	2.250.000,00 €
Baulandumlegung (Gebühren AFB):	70.000,00 €
Planungskosten (B-Plan):	45.000,00 €
Erschließungskosten inkl. Planung (Straße, Wasser, Kanal):	7.260.000,00 €
Sonstiges (Bodengutachten, evtl. Fachgutachten):	100.000,00 €
Ausgleichmaßnahme (auf 30 Jahre Erhaltungspflicht)	535.000,00 €
<b>Ausgaben insgesamt:</b>	<b>10.260.000,00</b>

#### **Einnahmen**

**aus Verkauf (74 Grundstücke, insges. 43.738 m<sup>2</sup>x 215,04 €) 9.405.419,52 €**

Das Defizit von rd. 850 Tsd. Euro würde sich erst bei Umsetzung des 2. Bauabschnittes mit dem Verkauf dieser 27 Baugrundstücke (Fläche von 15.525 m<sup>2</sup> x 215,04 €) zu einem Gesamtpreis von 3.338.496,00 € in ein Einnahmeplus verschieben.

Alternativ müsste für den 1. Bauabschnitt ein Baulandpreis von 232,00 €/m<sup>2</sup> für ein voll erschlossenes Grundstück berechnet werden. Damit hätten wir eine voraussichtliche Einnahme von **10.147.216,00 €** und fast eine Kostendeckung erreicht.

Von der vorliegenden Interessentenliste von ehemals rd. 220 Bauwilligen haben 85 Interessenten mitgeteilt, dass sie noch an dem Erwerb eines Baugrundstückes Interesse haben. Auch hier ist nicht abzusehen, wie viele ernsthafte Interessenten vorhanden sein werden, wenn die Gemeinde nach Durchführung der Baulandumlegung und anschließender Erschließung des Baugebietes dann über baureife Grundstücke verfügt.

*An dieser Stelle kann noch erwähnt werden, dass für das neue Baugebiet in Dreisbach von ehemals rd. 30 Interessenten nach erfolgter Abfrage per Mail, ob weiterhin Interesse an einem Baugrundstück besteht, bislang lediglich drei positive Rückmeldungen vorliegen.*

Der Ankauf der Grundstücke mit einem Volumen von rd. 2,25 Mill. Euro für den 1. BA ist ergebniswirksam, d.h. die Mittel müssen im Ergebnishaushalt im Aufwand dargestellt und müssten

sofern dann nötig durch ein Liquiditätsdarlehen dargestellt werden bzw. müssten andere Investitionen darlehensfinanziert werden um die Liquidität sicher zu stellen.

Der Zeitaufwand für die Durchführung des Umlegungsverfahrens kann nicht abgeschätzt werden. Im gesamten Baugebiet sind mit 188 Eigentümern Grundstücksverhandlungen zu führen. Teilweise handelt es sich um Eigentümer aus Geburtsjahrgängen der 20'er Jahre, so dass davon auszugehen ist, dass weitere Erben/Rechtsgemeinschaften zu ermitteln sind. Das damalige Umlegungsverfahren im 1. Bauabschnitt hatte vom Umlegungsbeschluss bis zum Verkauf des ersten Baugrundstücks rund 4 Jahre gedauert.

Dennoch wurde es in der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden am 06.02.2024 für dringend erforderlich gehalten, für die Entwicklung des Baugebietes ein Zeitfenster für die Umlegung, die anschließende Erschließung bis zum Verkauf der Baugrundstücke vorzusehen. Aufgrund der rückläufigen Interessenten für Baugrundstücke sollte das Baugebiet in 2 Bauabschnitte aufgeteilt werden, zunächst ein 1. Bauabschnitt im südlichen Teil mit 74 Baugrundstücken und der nördliche Teil dann als 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Zum Stand der Bauleitplanung wurde von Herrn Richter vom Planungsbüro Kubus empfohlen eine nochmalige verkürzte Offenlage und Trägerbeteiligung durchzuführen, da ggf. Änderungen im Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsjahr 2024 lediglich anteilige Kosten für die Gebühren des AFB.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, das Umlegungsverfahren für einen 1. Bauabschnitt (südlich der Feldstraße) in Eigenregie zusammen mit dem Amt für Bodenmanagement, Marburg, durchzuführen.

#### **Anlage(n):**

1. 60 I- Anlage zu Baulandentwicklung Borngraben Zehnetfrei (erneute Beratung)  
Baugrundstücke, Flächen