



GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

Tagesordnungspunkt:
Beschlussvorlage Nr. 912/XVIII
öffentlich

Fachbereich: Fachbereich III
Bau- und Umwelt

Sachbearbeiter/in: Jürgen Geist

Telefon: 06071/3009-30

Datum: 20.04.2023

Beratungsfolge	TOP	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand		26.04.2023	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss		10.05.2023	vorberatend
Gemeindevertretung		15.05.2023	beschließend

TOP	4004-012 Tageseinrichtungen für Kinder Neubau einer Kindertagesstätte Hier: Beschlussfassung zum Ankauf der Fläche Flur 8 Nr. 42/1 „Babenhäuser Straße“
------------	--

Sachverhalt

Durch den Gemeindevorstand wurde am 28.07.2022 bei Hessen-Forst eine Anfrage zum möglichen Ankauf des Grundstückes Flur 8 Nr. 42/1 gestellt. Dem Antrag lag eine Flächenübersichtskarte mit der Aufteilung der Gesamtfläche in einen nördlichen Teil als Tagesstätte für Kinder und einen südlichen Teil als Fläche für die Abwasserentsorgung zu Grunde. Hessen-Forst beauftragte am 05.09.2022 den Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Das Wertgutachten wurde mit Stichtag zum 12.12.2022 erstellt und schließt mit einem Verkehrswert in Höhe von 580.000,00 Euro ab. Dies entspricht in etwa einem Bodenwert in Höhe von 50,00 Euro/m².

Für den Ankauf des Gesamtgrundstückes mit einer Größe von 11.617 m² sind unter Beachtung des Verkehrswertes, der Grunderwerbsteuer mit 6% und der Notar- und Gerichtskosten mit 1,5% zusammen ca. 623.500,00 Euro zu zahlen.

Für die neu zu errichtende KITA wird der Ansatz für eine Fläche von ca. 5.000 m² gewählt. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 43,30% und einem Kaufpreis in Höhe von ca. 270.000,00 Euro. Der Kaufpreis ist bei der Kostenstelle 4004-012 im Sachkonto 0509010 im Haushaltsplan 2023 eingestellt.

Für die Vorhaltefläche eines Regenrückhaltebeckens wird von einem Flächenanteil von ca. 56,70% bei einem Kaufpreis in Höhe von ca. 353.500,00 Euro ausgegangen. Der Kaufpreis ist im Haushaltsplan 2023 nicht eingestellt, kann aber innerhalb des Fachbereiches 3 bereitgestellt werden.

Bei der Kostenstelle 3006-010 sind im Sachkonto 0952010 zusammen 1.750.000,00 Euro für den Gehwegausbau eingestellt. Für den 1. Bauabschnitt mit ca. 2.700 m² werden Mittel für Bau und Bauüberwachung in Höhe von ca. 600.000,00 Euro benötigt. Für den 2. Bauabschnitt mit ca. 4.200 m² werden für Bau und Bauüberwachung ca. 950.000,00 Euro benötigt. Es wird mit Einsparungen in Höhe von ca. 200.000,00 Euro gerechnet.

Bei der Kostenstelle 3006-010 sind im Sachkonto 0952010 zusammen 150.000,00 Euro für den Umbau der Babenhäuser Straße eingestellt. Unter Beachtung der aktuellen Stellungnahme von Hessen Mobil wird den von der Gemeinde vorgelegten Planungen nicht zugestimmt. Da zunächst eine weitere Planung bei Hessen Mobil eingereicht werden muss, kann im Jahr 2023 nicht gebaut werden. Es wird mit Einsparungen in Höhe von 150.000,00 Euro gerechnet.

Durch die beiden vorgenannten Einsparungen mit zusammen ca. 350.000,00 Euro ist die Finanzierung des Kaufpreises gesichert.

Die Vorrangfläche für die Abwasserreinigung ist nach Überprüfung des für die Gemeinde tätigen Ingenieurbüros für die ordnungsgemäße und fachgerechte Behandlung des Abwassers unter Beachtung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes „Park 45 2.0“ und des Wohngebietes südlich der K 183 erforderlich und geeignet. Die bisher mittelfristig eingestellten Haushaltsmittel für die Ertüchtigung des RÜ-Auslasskanals „Auf der Stehwiese“ können durch die Herstellung eines Rückhaltebeckens im Bereich des südlichen Flächenteils des Grundstückes Flur 8 Nr. 42/1 ersatzlos entfallen.

Grundlage und Voraussetzung des Verkäufers für einen Verkauf der Fläche ist die planungsrechtliche Entscheidung der Gemeindevertretung in Form eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes mit den im Wertgutachten angegebenen Zielen (KITA und Abwasserbehandlung).

Das Wertgutachten ist in sich schlüssig aufgestellt und der Verkehrswert ist nachvollziehbar. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Grundstück zu den Konditionen des Wertgutachtens anzukaufen.

Beschlussvorschlag

Das Grundstück Flur 8 Nr. 42/1 „Babenhäuser Straße“ mit 11.617 m² soll gemäß Wertgutachten vom 12.12.2022 zum Verkehrswert in Höhe von 580.000,00 Euro angekauft werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtkaufpreis in Höhe von ca. 623.500,00 Euro ist aus dem Haushalt 2023 zu finanzieren:

- Kostenstelle 4004-012 beim Sachkonto 0509010 mit 270.000,00 Euro
- Kostenstelle 3006-010 beim Sachkonto 0952010 mit Einsparungen von 350.000,00 Euro

Anlagen

Anlage(n):

1. 4004-012 Flächenübersicht Aufteilung KITA Flächenankauf
2. 4004-012 Stellungnahme Hessen-Forst20230222 Flächenankauf