

# Beschlussvorlage

## Drucksache VL-55/2018

24.04.2018

Aktenzeichen:	615-01
Fachbereich:	Bauverwaltung
Sachbearbeitung:	Heike Rauch

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Kreisstadt Erbach	02.05.2018	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	14.06.2018	beschließend

### **Wohnbaugrundstücke Gem. Dorf-Erbach, Flur 2 Nr. 9/11 und Nr. 9/12, Kreuzweg**

#### **Begründung:**

In seiner Sitzung am 12. März 2018 (VL-24/2018) hat der Magistrat die Nassauische Heimstätte als Treuhänder der Kreisstadt Erbach ermächtigt, die Grundstücke Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 2 Nr. 9/11 (174 m<sup>2</sup>) und Nr. 9/12 (285 m<sup>2</sup>) am Kreuzweg an die Eheleute Armina und Armin Hodzic, 64295 Darmstadt zum Bodenwert von 165,00 €/m<sup>2</sup> zu veräußern.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass zu den beiden zu veräußernden Grundstücken noch ein ideeller 2/5 Miteigentumsanteil an der Parzelle Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 2 Nr. 11/5 gehört.

Das Grundstück Nr. 11/5 war nach Planung des ehemaligen Bauträgers "Heimbau" für die Anlage von Stellplätzen der Bauvorhaben auf den 5 Grundstücken Kreuzweg 44-52 (bzw. H1 - H5) vorgesehen. Dabei gab es einen Plan, wie die Stellplätze angelegt werden sollten (siehe Anlage). Dieser Plan war Grundlage der Baugenehmigung. Die Realisierung der Stellplätze sollte durch die Firma "Heimbau" erfolgen, wenn alle Grundstücke bebaut sind.

Die Grundstücke Kreuzweg 48 - 52 (bzw. H3 - H5) wurden dann einzeln, direkt durch die Nassauische Heimstätte verkauft. Dabei wurden den Käufern auch jeweils ideell 1/5 der Fläche des Grundstücks Nr. 11/5 verkauft.

Da die Firma "Heimbau" nicht mehr existiert, wurden die Stellplätze von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke selbst angelegt.

Die Käufer der Grundstücke 9/11 und 9/12 müssten nun zusätzlich zu den Wohnbaugrundstücken noch den verbleibenden ideellen 2/5 Miteigentumsanteil am Grundstück 11/5 erwerben. Zwar beabsichtigen die Käufer die für das Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze direkt auf den Wohnbaugrundstücken nachzuweisen, jedoch erfolgt die Zufahrt zu den Grundstücken über die Parzelle 11/5.

Der ideelle 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 11/5 (393 m<sup>2</sup>) beträgt rund 157 m<sup>2</sup>. Zieht man den Zuschuss für innovative Bauvorhaben ab, ergibt sich ein Preis von 22.765,00 €.

Die Kaufinteressenten haben mitgeteilt, dass ihnen die Gesamtbelastung bei einem gleichzeitigen Kauf der beiden Reihenhausgrundstücke Nr. 9/11 und Nr. 9/12 mit dem Ziel einer Bebauung mit einem Gebäude zu groß wird. Sie bitten um Prüfung, ob hier eine Reduzierung der Gesamtbelastung möglich ist.

Nach Rücksprache mit der Nassauischen Heimstätte besteht die Möglichkeit, die Grundstücke Nr. 9/11 und Nr. 9/12 in Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (bebaubare Fläche und Gartenland) aufzuteilen.

Die Grundstücke 9/11 und 9/12 haben zusammen eine Fläche von 459 m<sup>2</sup>. Diese könnte man in eine Baugrundstück von 350 m<sup>2</sup> und ein Gartenlandgrundstück mit 109 m<sup>2</sup> (siehe Skizze in der Anlage) aufteilen.

Für die 350 m<sup>2</sup> Bauland wären 165,00 €/m<sup>2</sup> zu zahlen. Der Bau soll gemäß den KfW 40 +- Richtlinien ausgeführt werden, insofern würden die Bauherren nach Bauausführung 20,00 €/m<sup>2</sup> als Förderung zurück erhalten. Der Preis abzüglich der Förderung läge somit bei 145,00 €, also bei 50.750,00 €.

Für das Gartenland wären 50,00 €/m<sup>2</sup> zu zahlen, somit bei 109 m<sup>2</sup> insgesamt 5.450,00 €. Hinzu kämen die 2/5 Anteile am Grundstück Nr. 11/5 mit 22.765,00 €.

In der Summe würden die Gesamtkosten - bereits abzüglich der Förderung - bei 78.965,00 € liegen.

Die Kaufinteressenten haben signalisiert, dass sie mit dieser Vorgehensweise einverstanden sind. Die Nassauische Heimstätte befürwortet den Verkauf der Grundstücke an die Eheleute Hodzic. Eine Aufteilung von Grundstücken in verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wurde innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Erbach Ost auch bereits bei anderen Grundstücken vorgenommen. Auch hat sich gezeigt, dass für die Grundstücke Nr. 9/11 und Nr. 9/12 in der bestehenden Form keine Nachfrage besteht, weil sie nur mit Doppelhaushälften bebaubar sind. Bei einer Zusammenlegung ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus möglich, das Grundstück aber so groß, dass es am Markt nicht gängig ist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die dann als Gartenland ausgewiesene Fläche ohnehin nicht bebaubar.

Im Sinne der Gleichbehandlung sollte für den 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 11/5 der innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Erbach Ost festgelegte Verkaufspreis von 165,00 €/m<sup>2</sup> abzüglich der beschlossenen Förderung von 20,00 €/m<sup>2</sup> verlangt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Nassauische Heimstätte als Treuhänder der Kreisstadt Erbach wird ermächtigt, die Grundstücke Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 2 Nr. 9/11 (174 m<sup>2</sup>) und Nr. 9/12 (285 m<sup>2</sup>) sowie einen ideellen 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 2 Nr. 11/5 am Kreuzweg an die Eheleute Armina und Armin Hodzic, 64295 Darmstadt zu veräußern.**

**Die Grundstücke Nr. 9/11 und Nr. 9/12 werden gemäß beigefügter Skizze in insgesamt 350 m<sup>2</sup> Bauland und 109 m<sup>2</sup> Gartenland aufgeteilt. Der Bodenwert für das Bauland und den ideellen 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 11/5 Betrag 165,00 €. Nach Bauausführung gemäß den KfW 40 +-Richtlinien wird ein Zuschuss für innovative Bauvorhaben in Höhe von 20 €/m<sup>2</sup> gezahlt.**

**Der Bodenwert für das Gartenland beträgt 50,00 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreiszahlung beinhaltet die Kosten für Erschließung, Anschlüsse für den Schmutz- und Regenwasserkanal, Kanal- und Kläranlagenbeitrag sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.**

Harald Buschmann  
Bürgermeister

**Anlage(n):**  
**(1) Pläne**