

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-24/2023	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Martina Erbs
Datum	23.01.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	01.02.2023	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	07.02.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	15.02.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	16.02.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	beschließend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	24.05.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	25.05.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2023	beschließend

Betreff:

Verkauf eines Grundstücks an die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das derzeit als öffentliche Stellplätze genutzte Grundstück an der Wiesenstraße, zum Bodenrichtwert (290,00 €/qm) an die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus zu veräußern. Neben dem Kaufpreiserlös in Höhe von ca. 82.650,00 € sind auch die Vermessungs- und Kaufnebenkosten durch die KWB zu tragen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus beabsichtigt ihre Liegenschaften „Am Brennofen 3+4 und 5+6“ umfangreich zu modernisieren und so zukunftsorientiert den sozialen Wohnungsmarkt in Geisenheim aufzustellen. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, ist aber noch nicht genehmigt, da der Stellplatznachweis noch nicht vollständig erbracht wurde.

Nachfolgend wird zunächst die Historie erörtert:

Die Mehrfamilienhäuser wurden 1960 errichtet. Genehmigt wurden zwei 6 Familienwohnhäuser. Bereits seit 1960 werden 4 Wohnungen im Dachgeschoss genutzt, die seinerzeit nicht Bestandteil der Baugenehmigung waren. Im Jahr 1978 wurde ein Bauantrag für den Bau von 29 Stellplätzen eingereicht und auch genehmigt. Aufgrund von Vorgaben der Unteren Bauaufsicht hinsichtlich der Größe der Stellplätze konnten allerdings nur 24 Stellplätze errichtet werden. Beantragt war eine Stellplatzbreite von 2,25 m und eine Zufahrtsbreite von 6,00 m – gefordert wurden 2,30 m Breite und eine

Zufahrt von 6,50 m. Seinerzeit gehörte der öffentliche Parkplatz an der Wiesenstraße noch zum Grundstück der Fa. Fritz Werner.

Mit dem nun eingereichten Bauantrag sollen sowohl die bereits vorhandenen, aber nicht genehmigten vier Mansardenwohnungen legalisiert werden sowie vier zusätzliche neue Mansardenwohnungen beantragt werden. Hieraus resultiert ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen. Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht werden die 1978 gebauten 24 Stellplätze durch die Bauaufsicht anerkannt. Es wird nicht auf die genehmigten 29 Stellplätze bestanden. Es ergibt sich durch den Mehrbedarf ein Gesamtbedarf von 36 Stellplätzen.

Insgesamt werden die Außenanlagen und auch die Stellplätze neu geordnet und die Stellplätze mit den, der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim entsprechenden Breiten hergestellt. Auf den Flurstücken 134/39 und 134/19 der KWB werden 26 Stellplätze hergestellt.

Die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus ist mit der Frage an die Hochschulstadt Geisenheim herangetreten, ob sie den öffentlichen Parkplatz an der Wiesenstraße zurückkaufen kann, um die fehlenden Stellplätze nachzuweisen. Hier stehen 11 Stellplätze zur Verfügung.



Angedacht ist ein Verkauf von ca. 285 qm einschließlich der Grünstreifen zur Wiesenstraße. Der Grünstreifen zur Uferstraße verbleibt aufgrund baulicher Anlagen bei der Hochschulstadt Geisen-

heim. Unter Zugrundelegung des aktuellen Bodenrichtwertes von 290,00 € ergibt sich ein Betrag von ca. 82.650,00 €.



Alternativ wären die fehlenden 10 Stellplätze abzulösen. In der Zone G2 beträgt die Stellplatzablösung 7.154,00 € je Stellplatz – also 71.540,00 €.

Geisenheim Talstadt:

Zone G1	Je Stellplatz	9.044 €
Zone G2 (Ortsbezirk Geisenheim ohne G1 und G3)	Je Stellplatz	7.154 €
Zone G3	Je Stellplatz	4.949 €

Die Möglichkeit der Stellplatzablösung sollte immer die letzte Möglichkeit sein. Die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen ist immer die bessere Lösung. Im vorliegenden Fall ist auch davon auszugehen, dass der öffentliche Stellplatz an der Wiesenstraße bereits durch die Bewohner der Liegenschaften „Am Brennofen 3-6“ genutzt wird. Aktuell wird der Stellplatz auch nicht als öffentlicher Stellplatz wahrgenommen. Optisch gehört er eher zu der Liegenschaft der KWB, was auch durch die dort geparkten Fahrzeuge dokumentiert wird, da es sich hier maßgeblich um Mieter der Liegenschaften handelt. So war auch die Grundstücksteilung bis mindestens 1978. Wann und warum das Teilgrundstück an die Hochschulstadt Geisenheim veräußert wurde, ist nicht mehr nachzuvollziehen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die 11 Stellplätze zum Bodenrichtwert an die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus zu verkaufen. Zu den Kaufkosten in Höhe von ca. 82.650,00 € kommen noch die Vermessungs- und Kaufnebenkosten.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Grundstück Flur 14, Flst. 135/8 wird in unserer Anlagebuchhaltung mit einem Restbuchwert in Höhe von 7.913 Euro geführt. Durch den Verkauf der öffentlichen Stellplätze werden Einnahmen in Höhe von 82.650 Euro erwartet, der tatsächliche Ertrag beläuft sich auf 74.737 Euro.

Anlage(n):

1. VL-24_2023 Anlage 1 Absichtserklärung Parkplatz
2. VL-24_2023 Anlage 2 Stellplatznachweis
3. VL-24_2023 Anlage 3 Stellplatzerweiterung Brennofen
4. VL-24_2023 Anlage 4 Auflage aus Genehm. 29 Stellplätze (1978)

Der Bürgermeister