



Kenntnisnahme XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 19.06.2024	826/GV/XIX	Amt III -sk/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	25.06.2024	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2024	zur Kenntnis
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	03.07.2024	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	11.07.2024	zur Kenntnis

Kenntnisnahme der Prüfung eines Kaufangebotes zum Erwerb von subjektiven Bauerwartungsland „Auf dem Kreuz“ Flur 4, Flurstücke 137/1, 136 zur Erweiterung des benachbarten Kindergarten Grundstücks im Heuweg Nr. 9

Kenntnisnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Besichtigungstermin bezüglich zwei zum Verkauf stehender Flurstücke stattfand, welche potenziell in der Zukunft für die Erweiterung der bestehenden Kindergarten Fläche (Heuweg Nr. 9, Flur 4, Flurstück 137/2), welche sich bereits im Besitz der Gemeinde befindet, genutzt werden könnten. Nach einem ersten Gespräch mit den Eigentümern hat die Verwaltung eine erste Schätzung des Verkehrswerts von 57,00 €/m² ermittelt.

Im nächsten Schritt soll durch den Gutachterausschuss Bereich Hochtaunuskreis ein Gutachten über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks erfolgen. Um den bisher geschätzten Wert zu verifizieren oder anzupassen.

Grundstück: „Auf dem Kreuz“ Flur 4, Flurstück 137/1 und 136
Grundstücksgröße (Gesamt): 1.693 m²
Geschätzter Verkehrswert: 57,00 €/m²

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV:

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

In diesem Fall als subjektives Bauerwartungsland gewertet, da die Flächen um dieses Grundstück herum bereits bebaut oder erschlossen sind und die Vermutung naheliegt, dass das Grundstück selbst zu Bauerwartungsland werden kann.

Hintergrund und Zielsetzung:

Der Elternbeirat des Kindergartens Oberems hat den Kontakt zwischen der Gemeinde und den Eigentümern des benachbarten Grundstücks hergestellt. Ursprünglich war seitens des Fördervereins Sonnenblume e.V. geplant, die Freifläche des Kindergartens durch den Kauf eines Teilabschnitts des Flurstück 137/1 zu erweitern, um sie als offene Spielwiese zu nutzen. Die Eigentümer möchten jedoch nur zwei Flurstücke im Gesamten abgeben, ohne diese zu teilen. Deshalb wurde die Gemeinde durch den Elternbeirat kontaktiert, ob Interesse an einem Erwerb der beiden Flurstücke besteht.

Mit dem möglichen Erwerb der beiden Flurstücke „Auf dem Kreuz“ Flur 4, Flurstücke 137/1 und 136, könnte die Gemeinde die Grundlage schaffen für eine zukünftige Erweiterung des Kindergartens im Ortsteil Oberems. Dieses Land soll nach einem potenziellen Kauf, perspektivisch mit einem Anbau bebaut werden, um zusätzliche Betreuungsplätze zu schaffen und somit die Betreuungssituation in der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Das Kita Bestandsgebäude mitsamt Grundstück (Heuweg Nr. 9, Flur 4, Flurstück 137/2) ist bereits in Besitz der Gemeinde. Der Kita Betrieb wird in bisher erfolgreicher Zusammenarbeit von einem Betreiber geführt. Gleichzeitig bietet die Erweiterung der Freifläche neue Möglichkeiten zur Umsetzung von Aktionen zur Bildung für den Klimaschutz mithilfe von Gemeinschaftsgärten o. Streuobstflächen, siehe Maßnahmen ÖB-8 u. ÖB-2 aus dem Klimaschutzkonzept.

Erste Schätzung des Verkehrswertes:

Es wird derzeit von einem geschätzten Marktwert von 96.501,00 € für 1.693,00 m² subjektives Bauerwartungsland ausgegangen, was einem Verkehrswert von 57,00 €/m² entspricht.

Zur Berechnung wurde ein vereinfachter Ansatz zur Schätzung des Quadratmeterpreises für Bauerwartungsland angewandt. Es wird ein Prozentsatz des angrenzenden Bodenrichtwerts für das voll erschlossene Mischgebiet angenommen. Dieser bewegt sich zwischen 30% bis 60%, da Bauerwartungsland im Vergleich zu voll erschlossenem Bauland einen entsprechend geringeren Marktwert hat.

Bei der Wahl des Mindest- oder Höchstprozentsatzes, wurden folgende Einflussfaktoren mitberücksichtigt, wonach sich der Ansatz bei guter Bewertung um 10% anhebt.

- Lage: Geographische Lage, Topografie und Anbindung an Infrastruktur (+ 10%)
- Erschließung: Vorhandene Anschlüsse an Versorger (+ 10%)
- Nutzungspotenzial (+ 10%)

In den Punkten Lage und Erschließung fällt die Bewertung eher durchschnittlich bis schlecht aus. Auch hinsichtlich Nutzungspotenzial ist das Grundstück auf dem Markt eher schlecht zu werten. Daher wurde der niedrigste Prozentsatz für die folgende Berechnung gewählt:

$$190 \text{ €/m}^2 \text{ gemäß Bodenrichtwert 2024; } 30\% \text{ (mind.)} = 57 \text{ €/m}^2$$

Die Berechnung dient als eine erste Preisindikation, es soll im nächsten Schritt ein Gutachten durch den Gutachterausschuss Bereich Hochtaunuskreis in Auftrag gegeben

Thomas Ciesielski
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) 1-1_Luftbild
- (2) 1-2_Lageplan
- (3) 1-3_Bodenrichtwert