



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 18.11.2024	917/GV/XIX	Amt III -sk/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	26.11.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	04.12.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	12.12.2024	beschließend

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Feuerwehr Glashütten-Oberems

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Gemeinde Glashütten eine Teilfläche von insgesamt 7.500 m² des Grundstücks: Flur 4, Flurstück 206; „In der Straßengewann“ im Ortsteil Oberems, zu einem Angebotspreis von 50,00 € pro m² käuflich erwirbt. Es soll zudem ein Grundstückskaufvertrag mit Rücktrittsrecht für den Käufer (Gemeinde Glashütten) vereinbart werden. Die Fläche entspricht der Standortempfehlung, welche am 14.12.2023 unter der Drucksache 589/GVXIX beschlossen wurde.

Erläuterungen:

Das Bauamt Glashütten hat bei dem Amt für Bodenmanagement Limburg am 18.06.2024 ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes in Auftrag gegeben, für die Fläche der Standortempfehlung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Oberems. Dieses Gutachten wurde dem Bauamt Glashütten am 26.08.2024 übermittelt mit folgender Bewertung:

„Im vorliegenden Bewertungsfall bedeutet dies einen Bodenrichtwert für eine baureife bebaubare Gemeindebedarfsfläche von bis zu 63 €/m².“ (Seite 13; 01_W_2024_16_Gutachten)

„Da die Bauleitplanung für die zu bewertende Fläche weder im Flächennutzungsplan, noch in einem Bebauungsplan baureifes Land ausweist, ist nach einschlägiger Fachliteratur ein Bodenwert von ca. 10% des Bodenrichtwertes anzunehmen. Hieraus ergibt sich ein Bodenwert von 6,00 €/m².“ (Seite 13; 01_W_2024_16_Gutachten)

Der angrenzende Bodenrichtwert für baureifes Land (Wohnbaufläche) liegt bei 210 €/m². (01.01.2024)

Da die Gemeinde Glashütten nicht beabsichtigt die Fläche als Ackerland zu nutzen, muss von einem Bodenrichtwert für eine bebaubare Gemeindebedarfsfläche ausgegangen wer-

den. Um die Gemeinde Glashütten als Käufer bezüglich derzeit nicht bekannter Risiken, welche eine spätere Bebauung eventuell verhindern könnten, abzusichern, soll in einem späteren Grundstückskaufvertrag ein Rücktrittsrecht im Sinne des Käufers festgehalten werden, indem eine sogenannte aufschiebende Bedingung oder Rücktrittsklausel vereinbart wird. Erste Stellungnahmen des Regionalverbandes und HessenMobil liegen dem Bauamt bereits vor und stellen eine prinzipielle Realisierbarkeit des Feuerwehrgerätehauses in Aussicht.

Nach Verhandlungen im August 2024 mit dem Bauamt hat sich der Grundstückseigentümer auf ein Angebot von 50 €/m² festgelegt. Teil des Angebotspreises ist die Bedingung, dass die Gemeinde eine durchlaufende Teilfläche zwischen dem Roder Weg und der L3023 (Frankfurter Straße) erwirbt. In der aktuellen Planung ist eine Grundstücksfläche für den Standort des Feuerwehrgerätehauses von > 4.500 m² geplant. Somit verbleibt eine Restfläche von ca. 3.000 m² im Bereich des Roder Wegs, welche potenziell in der Zukunft bebaut werden kann. Diese Bedingung wurde damit begründet, dass die oben genannte Restfläche bei der Realisierung eines Feuerwehr Standortes für landwirtschaftliche Zwecke unterinteressant wird. Daraus ergibt sich eine Angebotssumme für 7.500 m² von: 375.000,00 €
Der Kaufvertrag soll in 2025 nach Genehmigung des Haushalts erfolgen, es wurden 420.000,00 € für Grundstückskäufe angemeldet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Thomas Ciesielski
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) 01_W_2024_16_Gutachten
- (2) 02_2024-08-01_Antrag-Pruefung-Anbindung-L3023
- (3) 03_2024-08-01_Planunterlagen
- (4) 04_2024-10-19_Stellungnahme-HessenMobil
- (5) 05_2024-11-05_Stellungnahme-Regionalverband
- (6) Herleitung zum Kaufpreis Feuerwehrgrundstück