



Stadt Großalmerode

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-190/2020

Federführendes Amt	Bauamt
Datum	15.10.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Großalmerode	19.10.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	28.10.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	05.11.2020	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über die Erschließung der Adolf-Häger-Straße West

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages für die westliche Verlängerung der bestehenden Adolf-Häger-Straße in westlicher Richtung.

Folgende Regelungen sind durch den Magistrat zu vereinbaren:

Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Die Erschließung ist über entsprechende Bürgschaften abzusichern. Die Vermarktung der 14 privaten Baugrundstücke erfolgt durch den Erschließungsträger. Der Verkaufspreis soll maximal 95 Euro pro Quadratmeter betragen und frei bebaubar sein. Für die Erschließung des städtischen Bauplatzes erhält der Erschließungsträger die anteiligen Erschließungskosten erstattet, sodass die Vermarktung durch die Stadt Großalmerode selbst erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenschätzung für die Straße beträgt 340.000 Euro, für den Kanal 265.000 Euro und für die Wasserversorgung 70.000 Euro. Bei einer städtischen Erschließung könnten 90% für den Straßenbau als Erschließungsbeiträge veranlagt werden. Für die Kanal- und Wasserversorgung können ebenfalls Beiträge erhoben werden. Der nicht durch Beiträge gedeckte Anteil ist vom städtischen Haushalt aus Steuermitteln zu tragen.

Bei Abschluss des Erschließungsvertrages trägt der Erschließungsträger sämtliche Kosten, sodass im städtischen Haushalt keine Investitionskosten entstehen. Haushaltsrechtlich erfolgt eine Bilanzierung der neuen Straße zusammen mit einem Sonderposten, sodass die Abschreibungen erfolgsneutral sind.

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 01.02.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die Stadtverwaltung beauftragt, Flächen für die Ausweisung neuer Baugrundstücke in der Kernstadt zu erkunden und vorzustellen. Seitens des Bauamtes wurden entsprechende Fläche eruiert und festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Lerchsfeld“ trotz Inkrafttreten in den 1970er-Jahren noch insgesamt 15 bereits parzellierte Flurstücke unbebaut sind. Von diesen Flurstücken befinden sich 14 Stück in Privatbesitz, ein Grundstück ist städtisch. Durch das rechtskräftige Bebauungsgebiet ist die Ausweisung anderer Baugebiete aufgrund der Vorschriften des §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen Flächenverbrauch nur möglich, wenn der bestehende Bebauungsplan keine Wohnbauflächen mehr ausweist. Abgesehen davon, dass eine solche Aufhebung des Bebauungsplans mit erheblichen Kosten verbunden ist wäre dies auch widersinnig, da in der Verlängerung der Adolf-Häger-Straße attraktive Bauplätze entstehen können.

Die Planungen wurden im Rahmen der strategischen Steuerung beim Workshop am 11.05.2019 vorgestellt und auch so am 13.06.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bereits in der Vorstellung wurde die Prüfung der Option eines privaten Erschließungsvertrages diskutiert. Diese Idee wurde weiterverfolgt. Seitens der Fa. Heppel Bau aus Witzenhausen besteht Interesse an der Erschließung und Vermarktung des Baugebiets. Hierzu hat die Firma bereits auf eigene Kosten Voruntersuchungen und eine Kostenschätzung durch ein Ingenieurbüro erstellen lassen. Außerdem wurden Verhandlungen mit den vier privaten Grundstückseigentümern geführt. Aufgrund der vorliegenden Kostenschätzungen werden die Kosten für die erschlossenen Grundstücke etwa 95 Euro pro Quadratmeter betragen. Somit liegt der Preis noch leicht unter den Grundstückspreisen für den dritten Bauabschnitt des Baugebiets Rotes Land in Hessisch Lichtenau (99-110 Euro).

Seitens des Erschließungsträgers ist die Vermarktung der freien Bauplätze vorgesehen. Eine Pflicht die Grundstücke von ihm bebauen zu lassen besteht nicht. Die Käufer haben die Möglichkeit Wohnhäuser entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans zu errichten. Dadurch entstehen den Bauinteressenten gegenüber einer kommunalen Erschließung keine Nachteile.

Die Erfahrung im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Hinter dem Bornhof“ hat gezeigt, dass die Vermarktung einen langen Zeitraum umfassen kann. Es wurden städtische Haushaltsmittel aufgewandt, um beispielsweise durch Rabatte die Grundstücke zu verkaufen. Durch die Nutzung von 360°-Luftbildern sowie einem Messestand Anfang des Jahres auf der Baumesse in Kassel haben zum erfolgreichen Verkauf von fast allen Grundstücken in der Kernstadt, aber auch im Stadtteil Laudenbach geführt. Aufgrund dieser erfolgreichen Baulandverkäufe besteht nun die Notwendigkeit eine weitere Erschließung von Bauplätzen vorzunehmen.

Es ist zu erwarten, dass die Vermarktung der neuen Bauplätze aufgrund des höheren Preises schwierig werden wird. Bei einer städtischen Erschließung würde die Stadt Großalmerode, sofern sie die Grundstücke vorher aufkauft, die Vorfinanzierung über einen langen Zeitraum sicherstellen müssen. Ohne Flächenankauf läge die Vermarktung bei den jeweils privaten Eigentümern. Der Erschließungsträger würde die Grundstücke entweder unerschlossen ankaufen oder entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern zur Refinanzierung treffen. Die gesamte Vorfinanzierung läge beim Erschließungsträger, sodass dieser ein hohes Interesse am Verkauf der Grundstücke haben wird.

Bei den Vorbesprechungen für einen Erschließungsvertrag wurde darauf geachtet, dass die neu gebaute Straße, welche nach Abschluss der Arbeiten in das Eigentum der Stadt Großalmerode übergeht, den Regeln der Technik entspricht. Das planende Ingenieurbüro ist ebenso wie die Fa. Heppel Bau der Stadt Großalmerode durch zahlreiche gemeinsame Maßnahmen bekannt. Darüber hinaus wird zur Absicherung des Baufortschritts eine Vertragserfüllungsbürgschaft gefordert werden.

Es wird vorgeschlagen den positiven Beispielen von Nachbarstädten wie Witzenhausen und Bad Sooden-Allendorf zu folgen und die Erschließung auf Grundlage eines Erschließungsvertrags vorzunehmen. Dies bedarf der grundsätzlichen Zustimmung seitens der Stadtverordnetenversammlung. Über den Wortlaut des Vertrages entscheidet nach Abschluss der weiteren Vertragsverhandlungen der Magistrat.

Thomsen
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Liegenschaftsplan