

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-46/2021 3. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	08.09.2022
BPUS	12.09.2022
HAFI	13.09.2022
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2022

Rahmenplanung süd- und westliche Innenstadt;

- 1) **Umsetzung der Rahmenplanung im Wohnquartier „An der Mauer / Hospitalstraße“
hier: Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**
- 2) **Erwerb der Immobilien „Hospitalstr. 7“ und „An der Mauer 6“;
hier: Genehmigung Kaufverträge**

a) Erläuterung:

Bislang wurden folgende Ankäufe im Quartier beschlossen:

1. Ausübung des Vorkaufsrechts für die Immobilie „Hospitalstraße 5“ (Mag.-Beschluss vom 14.01.2021): Das Grundstück Gemarkung Homberg (Efze), Flur 13, Flurstücke 82/1 und 86/, in Größe von insgesamt 152 m² wurde zum Preis von 8.000,00 € erworben.

Erwerb der Immobilie „Freiheimer Straße 28“ (Mag.-Beschluss vom 18.02.2021). Die Immobilie Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstücke 73/2 und 73/3 in Größe von insgesamt 87 qm, wurde zum Pauschalpreis von 7.000,00 € erworben.
2. Erwerb der Immobilien „Hospitalstr. 2 und 2 a“ in Homberg (Efze), beurkundet mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2021, vor dem Rechtsanwalt Christoph Reiprich, als amtlich bestelltem Notarvertreter des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), UR-Nr.: 224/2021: Der Kaufpreis für beide Objekte beträgt 88.000,00 € (StaVo-Beschluss vom 31.03.2022).
3. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ankaufsverhandlungen für die Objekte Hospitalstr. 3 und 7 sowie An der Mauer 3a, 6 und 7a fortzuführen und ggf. entsprechende Kaufverträge, unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung, abzuschließen. Dieser Beschluss konnte bislang wie folgt umgesetzt werden:
 - a) Mit Kaufvertrag vom 14.07.2022, UR-Nr. 2022/00316 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), wurde die Immobilie „Hospitalstraße 7“ zum Kaufpreis von 49.000,00 € erworben.

- b) Mit Kaufvertrag vom 04.08.2022, UR-Nr. 2022/00345 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), wurde die Immobilie „An der Mauer 6“ zum Kaufpreis von 50.000,00 € erworben.

Durch die getätigten Ankäufe ist es nunmehr möglich, die Grundstücke neu zu ordnen. Neben städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen (insbesondere einem geordneten Rückbau) sind auch die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Es könnte sich insoweit anbieten, eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auf Quartiersebene zu bilden, um Aspekte wie Gartenanlage, Parkplätze, Carsharing, Energieversorgung, Müllentsorgung u.v.m. praktisch zu regeln.

Um diese Rahmenbedingungen rechtssicher zu gestalten, sollte eine anwaltliche Begleitung des Projektes vorgesehen werden.

Das „Quartier an der Mauer“ sollte aktiv vermarktet werden. Neben der durch Abbruch entstehenden Neubauflächen sind insbesondere die drei potentiellen Einfamilien(fachwerk)häuser, die unmittelbar durch die Stadt Homberg (Efze) veräußert werden können, gut am Markt zu platzieren. Um die Vermarktungschancen – auch qualitativ – weiter zu erhöhen, wird empfohlen, für das Quartier eine angemessene Vermarktungsstrategie zu entwickeln.

Wirtschaftliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung im „Quartier an der Mauer“ ist eine weitgehende Kostendeckung. Vor diesem Hintergrund sollten alle bislang getätigten und alle künftigen Ankäufe sowie alle zugehörigen Nebenkosten unter einer eigenen, neuen Investitionsnummer verbucht werden. Zugleich werden Verkaufserlöse in gleicher Höhe geplant.

Es bietet sich an, für die Gesamtmaßnahme und ggf. einzelne Teilbereiche eine Förderung aus dem Programm „Stärkung aller Ortskerne“ beim Schwalm-Eder-Kreis zu beantragen.

Im Download-Bereich des Ratsinformationssystems wird für alle Mandatsträgerinnen und Mandatsträger ein eigener Unterpunkt zum „Quartier an der Mauer“ geschaffen.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle: Sachkonto:
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:
Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

1.
 - a. Das „Quartier an der Mauer“ soll ganzheitlich als Wohnquartier entwickelt und vermarktet werden.
 - b. Der Magistrat wird beauftragt, die beschriebenen notwendigen organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen.
 - c. Die Entwicklung soll wirtschaftlich kostendeckend gestaltet werden. Hierzu wird eine eigene Investitionsnummer eingerichtet, deren Einzahlungen und Auszahlungen in gleicher Höhe geplant werden.

- d. Es werden außerplanmäßige Auszahlungen gemäß § 100 HGO in Höhe von 250.000 EUR auf Investitionsnummer 3010102202 (Entwicklung Quartier an der Mauer) und außerplanmäßige Einzahlungen auf Investitionsnummer 3010102203 in selber Höhe (Verkäufe Quartier an der Mauer) genehmigt.
- 2.
- a) Der Kaufvertrag vom 14.07.2022, UR-Nr. 2022/00316 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), - Erwerb der Immobilie „Hospitalstraße 7“ zum Kaufpreis von 49.000,00 € - wird genehmigt.
 - b) Der Kaufvertrag vom 04.08.2022, UR- Nr. 2022/00345 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), - Erwerb der Immobilie „An der Mauer 6“ zum Kaufpreis von 50.000,00 € - wird genehmigt.