



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung









Sachstandsbericht:

Gewerbegebiet „Homberg - Süd“

Homberg (Efze)

Haupt- und Finanzausschuß 20.08.2019



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





Sachstandsbericht

1. Übersicht
2. Stand der Vermarktung
3. Wirtschaftliche Situation
4. Bauleit-planung
5. Ausblick





HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung






In der Übersicht ...

Ankauf mit Kaufvertrag vom 25. Sept. 2012

Ankaufsfläche 79,32 ha





HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





Stand der Vermarktung...

Entwicklungs-flächen in den Bebauungs-plänen: 31,50 ha

PV-Park: 16,58 ha

„Restflächen“: 31,24 ha





HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung







Stand der Vermarktung in Zahlen ...

a.	Flächenankauf	79,32 ha
b.	Flächenverkäufe:	31,16 ha
c.	davon PV – Park	16,58 ha
d.	Noch freie Flächen in den B Plänen	16,50 ha
e.	Vermietete Flächen/Objekte	ca. 1,0 ha





HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





der Preis der Grundstücke ...

Der Preisrahmen berücksichtigt unterschiedlich nutzbare Flächenklassen und wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt am 4.7.2013 verabschiedet („Eckpunktepapier“):

- bebaute Grundstücksteile **30,00 €/m²** für die Grundfläche
- Bauliche nutzbare Freiflächen nach B Plan **15,00 €/m²**
- Eingeschränkt nutzbare Flächen mit Dienstbarkeiten **8,00 €/m²**
- Nicht nutzbare Grünflächen/Hanggrundstücke **1,00 €/m²**



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung




Beispiel der Preisfindung...


Vermarktung Kaserne Homberg
Kaufpreisermittlung
Baufeld: U 12
Käufer:

Flächencharakteristik	Größe in m²	Flächenpreis €/m²	Bildung KP
Grundstücksgröße	4.500		
bebaute Grundfläche	595		
1. Geschossfläche EG und KG	1.135	30,00	
2. baulich nutzbare Freifläche	695	25,00	
3. Freifläche als Verkehrsfläche	275	15,00	
4. Freifläche Dienstbarkeiten	425	8,00	
5. Grünflächen	2.000	1,00	
6. Grünflächen m Dienstbarkeit	500	-	
Gesamt KP			
qm Preis			



Gewerbegebiet Homberg - Süd
ehem. Ölgrubenkaserne




Umfahrung von Rampe in KG



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Wirtschaftliche Situation ...

Bilanzvermögensvergleich Homberg
Anlage 8 vom 21.08.2012 zur Vereinbarung vom 28.04.09/01.2003
mit der Stadt Homberg/Efze
- Konto-Nr. 6432.760006 Gewerkschaft Homberg -
Inhaltsgegenstand „Kaserne“

Zwischenrechnung zum 30.06.2019

Ausgaben			
1. Grundstücksverkäufe	79.3270 ha	1.502.876,00 €	
2. Notar- und Gerichtskosten		16.811,34 €	
3. Grundsteuersteuer		43.575,00 €	
4. Vermessungskosten		28.487,64 €	
5. Sonstige Ankaufskosten		10.462,84 €	
6. Grundsteuer		631.039,45 €	
7. Versicherungen		124.345,17 €	
8. Erwerbshilfskosten		4.749.206,13 €	
9. Bodenverwertungsgebühr		56.218,46 €	
10. Entgelt HLG		110.159,37 €	
11. Zahlung an Gewerkschaft		39.136,00 €	
12. Sonstige Kosten		315.956,16 €	
13. Zinsen 2012 - 2018		297.179,22 €	
Zinsen v. 01.01.-30.06.2019 (inkl. MZS 1,17 %)		31.091,24 €	7.791.807,04 €
Einnahmen			
1. Grundstücksverkäufe	31.1408 ha	1.935.466,00 €	
2. Mietinnahmen		389.867,17 €	
3. Zahlung von Gemeindef		405.947,00 €	
4. Sonstige Einnahmen		170.333,99 €	2.901.614,16 €
	48.1612 ha		4.890.191,20 €

Kassell, den 13. Juni 2019
F 3 pe

HESSENISCHE LANDGESSELLSCHAFT MBH
Staat. Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
Hessische Landgesellschaft mbH, 10271999
1. Vorsitzender: *[Signature]*

[Signature]

HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



**Gewerbegebiet
Homberg – Süd**

**Bebauungsplan Nr. 57
für die ehem.
Dörnbergkaserne**



HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



**Gewerbegebiet
Homberg – Süd**

**Bebauungsplan Nr. 60
für die ehem.
Ostpreußenkaserne**





Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung






Bebauungs-plan Nr. 61


SO-Gebiet Photovoltaik








Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung






Gewerbegebiet Homberg – Süd

Flächennutzungsplan für weitere PV-Flächen

Flächengröße:
31.631 qm (OPK)
73.239 qm (DBK)



HLGHessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Ausblick der Vermarktung ...

a.	Bisher angekaufte Flächen (KV BIMA)	79,32 ha	1,302 Mio €
b.	Bisher verkaufte Flächen	31,16 ha	1,935 Mio €
c.	Noch vermarktbare Flächen lt. B Plan	16,50 ha	
d.	Flächenpotentiale darüber hinaus (ohne B Plan): weitere PV Flächen und ökologische Ausgleichs-flächen	20,00 ha	
e.	Flächenübertragung an Stadt (Verkehr, Grün, Wald) tlws. im Umlg.-Verfahren	11,50 ha	

HLGHessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Gewerbegebiet Homberg – Süd
ehem. Ostpreußenkasernen

HLG

Baufeld OPK Standortschießanlage, U 7, U 8, U 9, U 10 (nach Abbruch der Bebauung)

Größe: ca. 63.000 qm (Schießanlage)
ca. 6.400 qm Fläche U 7
ca. 5.300 qm Fläche U 8
ca. 5.400 qm Fläche U 8
ca. 5.900 qm Fläche U 8
Gesamtfläche: ca. 86.000 qm

Gewerbegebiet Homberg – Süd
ehem. Ostpreußenkasernen

HLG

Baufeld OPK Standortschießanlage, U 7, U 8, U 9, U 10 (nach Abbruch der Bebauung) und ehem. Hessentagsarena

Größe: ca. 63.000 qm (ehem. Schießanlage)
ca. 6.400 qm Fläche U 7
ca. 5.300 qm Fläche U 8
ca. 5.400 qm Fläche U 8
ca. 5.900 qm Fläche U 8
ca. 25.000 qm (ehem. Hessentagsarena)
Gesamtfläche: ca. 111.000 qm



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





Ausblick der Vermarktung ...



1. Präsentation auf der EXPORAL
2. Entwicklung des Baufeldes Feldweibelwohnhäuser
3. Vermietungen von Objekten, wenn es wirtschaftlich ist
4. Abverkauf von Restflächen (Hangstufen, Grün)
5. Umwandlung von Verkehrsflächen, die nicht benötigt werden
6. Szenarien für nicht entwicklungsfähige Flächen (z.B. Ökopunkte)
7. Jährlicher Konversionsbericht in die Gremien



Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen
7.–9. Oktober 2019
Building networks

Als **Brownfields** werden brachliegende Industrial-, Militär- oder Gewerbegrundstücke bezeichnet, die aufgrund ihrer Vornutzung problematische Eigenschaften aufweisen. Denkmalschutz, Altlastenverdacht oder ungelöstes Baurecht können eine Wiederingliederung dieser Immobilien erschweren.





Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit





Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung







Wohngebiet Mühlhäuser Feld ...




Das „letzte“ Grundstück:
Größe: 645 qm
Kaufpreis: 50.955,00 €


Grundstücksplan
Interaktiver Grundstücksplan





Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



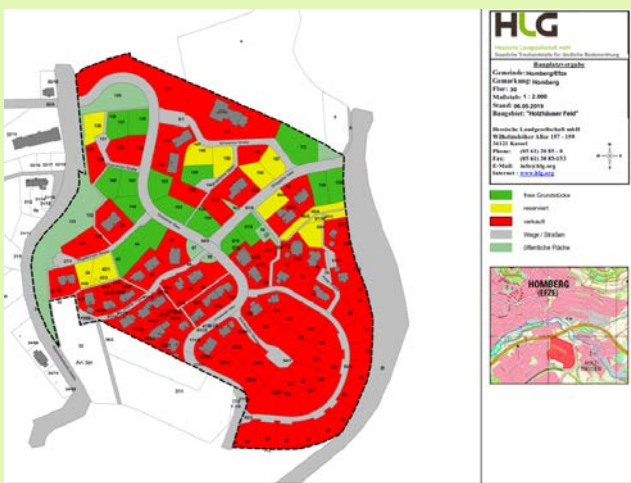


Wohngebiet Holzhäuser Feld ...

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch

2 Bebauungspläne

Aktueller Stand:
9 Reservierungen
und
17 freie Baupätze
(= 17.500 qm)



HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Standort:
Cordoba/Homburg/Efze
Cordoba 1044 Homburg
Efze 35
Müllstein 1, 2 km
Stand: 06.08.2019
Baugesetzbuch: "Holzhäuser Feld"

Benutzer: Cordoba/Homburg/Efze
Wohnbereich 3/4a (97 - 104)
1012 Grund

Plan: 04/41/10/04/10
Proj.: 04/41/10/04/10
E-Mail: info@hlg.org
Internet: www.hlg.org