

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/286

**Betreff:** Baulandverkaufspreis Grundstücke, Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ 1.BA

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		30.11.2021

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Baulandverkaufspreis Grundstücke, Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ 1.BA			
<b>Anlage(n):</b> Vorlage Bieterverfahren			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>32 Grundstücksangelegenheiten</b>	<b>Herr Amend</b>		<b>30.11.2021</b>

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Magistrat</b>	<b>07.12.2021</b>	<b>nichtöffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>25.01.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>27.01.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, den Baulandverkaufspreis für die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ für den 1.BA festzusetzen:

Allgemeines Wohngebiet (Einzel- und Doppelhausbebauung) 240 €/qm  
 Allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhausbebauung) Bieterverfahren mind. 250 €/qm

**Sach- und Rechtslage:**

Die Stadt Hungen hat die Hessische Landgesellschaft mit der Erschließung des Neubaugebiets „Müllerweg-Stockwiesen“ beauftragt. Nachdem die Submission der Erschließungsarbeiten erfolgt ist, wurde eine Kalkulation des Baulandverkaufspreises für das Baugebiet durchgeführt.

Dabei sind folgende Sachverhalte und Annahmen zugrundegelegt:

Die für die Gebietsentwicklung benötigten Flächen des ersten und zweiten Bauabschnittes wurden vollständig erworben. Mit dem Landeinbringer wurde eine Bauplatzoption für den Erwerb eines Baugrundstückes zu dem von der Stadt Hungen festgelegten Baulandpreis vereinbart.

- Die Bodenbevorratungsmaßnahme weist aktuell einen Verfahrenssaldo in Höhe von ca. 559.800,-- €, bei einem Bruttobaulandbestand von 25.960 m<sup>2</sup>, auf.

Für die Flächen des zweiten Bauabschnittes wurde der Kaufpreis nicht in voller Höhe ausgezahlt.

Gegenüber dem Landeinbringer besteht noch ein Zahlungsanspruch in Höhe von 253.243,-€ fällig bei Rechtskraft des B-Plans für diesen Bauabschnitt.

- Im ersten Bauabschnitt stehen insg. 20 Baugrundstücke in einer Gesamtgröße von 13.402 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der zweite Bauabschnitt umfasst Flächen von insg. ca. 11.173 m<sup>2</sup>. Somit stehen in beiden Bauabschnitten insg. ca. 24.575 m<sup>2</sup> verwertbare Wohnbaufläche zur Verfügung.

- Die Erschließungsarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Aus der Submission ging die Fa. Reuscher, Rennerod, als wirtschaftlichster Bieter hervor.

Die nachstehend genannten Erschließungskosten basieren auf diesem Angebot. Für den zweiten Bauabschnitt wurde eine Erschließungskostenschätzung erstellt.

- Für den ersten Bauabschnitt belaufen sich die Erschließungskosten auf ca. 2.058.700,-€ (inkl. Straßenendausbau), für den zweiten Bauabschnitt belaufen sich die geschätzten Kosten auf ca. 1.024.900,-€. Die Erschließungskosten für das Gesamtgebiet liegen voraussichtlich bei ca. 3.083.600,-€. Dies entspricht bei einer verwertbaren Fläche von 24.575 m<sup>2</sup> durchschnittlichen Erschließungskosten in Höhe von ca. 125,48 €/m<sup>2</sup>.
- Das Baurecht für den zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich im Sommer 2022 vorliegen. Anschließend ist die Erschließung des 2.BA im Herbst 2022 vorgesehen.
- Die Kostenerstattung an die Stadt Hungen für den Grunderwerb der Fläche des Kindergartens in Höhe von ca. 143.500,-€ wurde in der Gesamtkalkulation berücksichtigt.
- Für die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke wurde ein Zeitraum von längstens 4 Jahren angenommen, dies entspricht einer jährlichen Vermwarktung von ca. 6.144 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Auf Grund der hohen Nachfrage ist jedoch von einer kürzeren Vermarktungsdauer auszugehen.
- Der Straßenendausbau ist nach Abverkauf aller Grundstücke für das Jahr 2026 vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Annahme für alle Bauabschnitte ist bei einem Verkaufspreis in Höhe von 180,- €/m<sup>2</sup> mit einem leicht positiven Verfahrensergebnis in der Entwicklungsmaßnahme zu rechnen.

Bei einem Verkaufspreis in Höhe von 200,- €/m<sup>2</sup> würde sich ein positives Verfahrensergebnis in Höhe von voraussichtlich ca. 520.000,-€ ergeben.

Bei einem Verkaufspreis in Höhe von 215,-€/m<sup>2</sup> würde sich ein positives Verfahrensergebnis in Höhe von voraussichtlich ca. 870.000,-€ ergeben.

Es wird daher empfohlen, den Baulandverkaufspreis im Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ für die Grundstücke von Einzel-Doppelhausbebauung auf 215 € pro m<sup>2</sup> festzulegen.

Die beiden Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung sollen im Bieterverfahren mit einem mind. Preis von 215 € pro m<sup>2</sup> vergeben werden.  
Von der Verwaltung wird eine Bebaungsfrist von 3 Jahren sowie eine mind. Anzahl an Wohnungen die zu bauen sind vorgegeben.

Falls widerwarten der 2.BA nicht zustande kommen wird, würde ein Verkaufspreis für den 1.BA von 225 €/m<sup>2</sup> benötigt werden um mit einer Kostendeckung zu rechnen.