

# Stadtverwaltung Michelstadt

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-18/2025  
Zuständigkeit: Liegenschafts- und Friedhofsamt  
Sachbearbeitung: Ralf Hartmann  
Verfasser/in: Ralf Hartmann  
Kostenstelle:  
Status: öffentlich

eingereicht am: 22.01.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.01.2025	beschließend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	12.02.2025	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	13.02.2025	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2025	beschließend

### **Betreff:**

### **Kaufangebot Eheleute Karin und Harald Wenzelowski/Stadt Michelstadt**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, mit den Eheleuten Karin und Harald Wenzelowski, wohnhaft in Michelstadt ein notarielles Kaufangebot (Kaufoption) über das Wiesengrundstückes Gemarkung Weiten-Gesäß, Flur 1 Nr. 207, Am Schmalberg = 8.500 qm abzuschließen.

Das Kaufangebot hat folgenden Inhalt:

#### Kaufpreis

Bebaubare Teilfläche = ca. 3.900 qm x 32,00 €/qm = ca. 124.800,00 €  
Nicht bebaubaren Grünfläche = ca. 4.600 qm x 2,00 €/qm = ca. 9.200,00 €  
Gesamt ca. 134.000,00 €

Die Höhe der endgültigen Grundstücksflächen und die damit verbundenen Kaufpreise können allerdings erst nach den endgültigen Festsetzungen der Baufläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und der amtlichen Grundstücksvermessung festgestellt werden.

#### Bebauungsplan / Vermessung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, die erforderlichen Gutachten sowie die Grundstücksvermessung erfolgen auf Kosten der Stadt.

#### Vertragskosten

Das Kaufangebot wird durch das Notariat Stephan Grünwald mit Sitz in Michelstadt auf die Dauer von drei Jahren notariell gefasst. Die Notarkosten (ca. 600,00 €) gehen zu Lasten der Stadt.

#### Annahme / Ablehnung Kaufangebot

Die Verwaltung wird innerhalb dieser drei Jahre die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeiführen und die tatsächlichen Umsetzungskosten (Erwerbs-, Planungs- und Erschließungskosten) ermitteln und den zukünftigen Verkaufserlösen gegenüberstellen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Feststellung der Aufwendungen und Verkaufserlöse (Wirtschaftlichkeitsberechnung) wird die Stadt das Kaufangebot annehmen oder ablehnen.

Bei Annahme ist der Kaufpreis innerhalb von vier Wochen fällig

### **Begründung:**

Grundstück

Die Eheleute Karin und Harald Wenzelowski, wohnhaft in Michelstadt sind Eigentümer des Wiesengrundstückes Gemarkung Weiten-Gesäß, Flur 1 Nr. 207, Am Schmalberg = 8.500 qm.

Veräußerungsgespräche

Die Eheleute Wenzelowski haben sich bereit erklärt, ihr vorgenanntes Grundstück zum Zwecke der Bebauung an die Stadt zu veräußern.

Für die Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da es sich um die Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum handelt, besteht aus städtebaulicher Sicht ein hohes Interesse.

Die Verwaltung hat den Eheleuten Wenzelowski vorgeschlagen, ihr Gesamtgrundstück im Rahmen eines notariellen Kaufangebotes (Kaufoption) der Stadt anzubieten. Das Kaufangebot ist auf einen Zeitraum von drei Jahren befristet.

Planungsrecht

In dieser Zeit muss die Stadt das Planungsrecht (Bebauungsplan) für die Bebauung mit Bauplatzgrundstücken schaffen. Die im nördlichen Bereich befindliche Streuostwiese darf allerdings nicht überbaut werden und wird als Ausgleichsfläche in dem Bebauungsplan mit einbezogen. Die Größe der Grundstücksfläche, die letztendlich bebaut werden kann, kann erst im Planverfahren festgestellt werden.

Kaufpreis

Bei Annahme der Kaufoption hat die Stadt an die Eigentümer innerhalb von vier Wochen nach der Grundstücksvermessung den folgenden Kaufpreis zu zahlen:

Für die bebaubare Teilfläche von ca. 3.900 qm einen Quadratmeterpreis in Höhe von 32,00 €/qm = ca. 124.800,00 €, für den nicht bebaubaren Grundstücksteil von ca. 4.600 qm einen Quadratmeterpreis in Höhe von 2,00 €/qm = ca. 9.200,00 €.

Die Höhe der endgültigen Grundstücksflächen und die damit verbundenen Kaufpreise können allerdings erst nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der amtlichen Grundstücksvermessung festgestellt werden.

Ermittlung Kaufpreis

Aktuell besteht für das Grundstück der Eheleute Wenzelowski kein Baurecht. Es kann nur als Wiesengrundstück genutzt werden. Das Grundstück liegt nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Außenbereich des Stadtteils Weiten-Gesäß.

Für die Bebaubarkeit muss ein Bebauungsplan beschlossen und aufgestellt werden. Auch ein naturschutzrechtliches Gutachten muss erstellt werden.

Daher handelt es sich bei dem Grundstück aktuell um ein sogenanntes „Bauerwartungsland“. Der aktuelle Richtwert für erschlossene Bauplatzgrundstücke in Weiten-Gesäß beträgt 80,00 €/qm. Nach dem Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“ ist bei Bauerwartungsland der Richtwert mit einem Ansatz von 40 % = 32,00 €/qm festzusetzen.

#### Bebauungsplan / Grundstücksvermessung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, die erforderlichen Gutachten sowie die amtliche Endvermessung gehen zu Lasten der Stadt.

#### Vertragskosten

Das Kaufangebot wird durch das Notariat Stephan Grünwald mit Sitz in Michelstadt notariell gefasst. Die Notarkosten der Kaufoption (ca. 600,00 €) gehen zu Lasten der Stadt.

#### Pflege der Ausgleichsflächen

Die nicht bebaubare Ausgleichsfläche von ca. 4.600 qm mit den vorhandenen Obstbäumen wird aktuell durch einen einheimischen Landwirt bewirtschaftet. Dieser zahlt aktuell eine Pacht von 70,00 €/Jahr. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss geklärt werden, ob die Ausgleichsfläche weiterhin separat verpachtet oder als Vertragsauflage den neuen Grundstückseigentümern der darunterliegenden Bauplätze zur Pflege zugeteilt werden.

#### Stellungnahme Abwasserverband vom 03.12.2024

Der Abwasserverband gibt zur Bebauung des Grundstückes folgende Stellungnahme ab:

„Die entwässerungstechnische Erschließung des neuen Baugebietes „Am Schmalberg“ ist grundsätzlich möglich, da ein Kanal zur Ableitung des Schmutzwassers und ein Kanal für das Oberflächenwasser bereits vorhanden sind. Um den gesetzlichen Anforderungen (Abflussreduzierung, Grundwasserschutz, Überflutungsschutz etc.) zu entsprechen, wird die Versickerung bzw. Retention und getrennte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich sein.

Um konkretere Aussagen über Kosten und Flächenbedarf dieser Entwässerung zu machen, sind die Vermessung des Baugebietes, ein Bodengutachten (Versickerungsfähigkeit) sowie Aussagen über das geplante Maß der Bebauung erforderlich.

Auf dieser Basis ist es dann möglich, die Entwässerung zu planen, und auch Flächen für Kanäle und Retentionsbauwerke im Rahmen der Bauleitplanung abstimmen.

Insbesondere die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser (Abflussreduzierung, Grundwasserschutz, Überflutungsschutz etc.) wurden in den letzten Jahren erhöht und werden zunehmend von den Aufsichtsbehörden eingefordert. Deshalb ist es uns nicht möglich, aus Erfahrungswerten Kosten pro Baugrundstück zu nennen.“

#### Überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung (ohne Kosten für Abwasserkanal)

## Aufwendungen

Die Höhe der Aufwendungen wurden nach Erfahrungswerten berechnet.

## Verkaufserlöse

Den Verkaufserlösen liegt der aktuelle Richtwert in Höhe von 80,00 €/qm zugrunde. Wir haben den „Kinderbonus“ in Höhe von 10,00 €/qm für jedes Kinder unter 16 Jahren pauschal mit einem Kind berücksichtigt.

## Aufwendungen

Grunderwerb	134.000,00 €
Notar- und Nebenkosten	13.000,00 €
Planungskosten + Gutachten	10.000,00 €
Vermessungskosten	10.000,00 €
Abwasserbeitrag	24.000,00 €
Gesamtaufwendungen	<u>191.000,00 €</u>

## Verkaufserlöse

Vermarktungsfläche ca. 3.900 qm x 70,00 € = 273.000,00 €

## Luftbild



## Planungsmodelle



### Annahme / Ablehnung Kaufangebot

Die Verwaltung wird innerhalb dieser drei Jahre die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeiführen und die tatsächlichen Umsetzungskosten (Erwerbs-, Planungs- und Erschließungskosten) ermitteln und den zukünftigen Verkaufserlösen gegenüberstellen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Feststellung der Aufwendungen und Verkaufserlöse (Wirtschaftlichkeitsberechnung) wird die Stadt das Kaufangebot annehmen oder ablehnen.

Bei Annahme ist der Kaufpreis innerhalb von vier Wochen fällig.

#### Verfahrensablauf

- Einholung der Beschlüsse durch die städtischen Gremien
- Abschluss des notariellen Kaufangebotes auf drei Jahre mit den Eheleuten Wenzelowski
- Durchführung Bebauungsplanverfahrens bis zur Rechtskraft
- Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen und der zu erzielenden Verkaufserlöse
- Je nach Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung:  
Annahme oder Ablehnung des Kaufangebotes
- Bei Annahme Auszahlung Kaufpreis an die Eheleute Wenzelowski
- Vermarktung der Bauplätze durch die Stadt

#### **Personalressourcen:**

Liegenschaftsamt

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ankauf von unbebauten Grundstücken (Ansatz im Haushalt 2026)

Einnahmen aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken (2026/2027)