



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 11.07.2011 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/83/2011

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.07.2011	
Haupt- und Finanzausschuss	29.08.2011	
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2011	

Baugebiet Westerfeld-West, 1. BA Festlegung des Verkaufspreises

Sachdarstellung:

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Westerfeld-West, 1. BA, und der Abwicklung der Landkaufverträge wurde die Erschließungsplanung vergeben. Mit den Bauarbeiten soll Mitte September begonnen werden. Bei Einhaltung des gesteckten Zeitplanes ist mit einer Fertigstellung der Erschließung bis zur Baustraße bis Ende Dezember 2011 zu rechnen. Damit wären die Baugrundstücke - je nach Witterungslage - ab Anfang 2012 bzw. im Frühjahr 2012 bebaubar. Dies entspricht auch dem Zeitplan, der den Interessenten mitgeteilt wurde.

Der Stadt stehen in dem Gebiet insgesamt 22 Baugrundstücke (insgesamt 10.143 m², die Grundstücksgrößen liegen zwischen 387 m² und 564 m²) zum Verkauf zur Verfügung. Zum Zeitpunkt des Diktates der Vorlage liegen konkret 24 Bewerbungen vor. Zielsetzung in der Verwaltung ist, möglichst alle Grundstücke noch in diesem Jahr zu beurkunden. Bei der Haushaltsplanung wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der Grundstücke in 2011 und die andere Hälfte in 2012 beurkundet werden können.

Um eine Vergabe der Grundstücke vornehmen zu können, ist zum einen noch der Verkaufspreis festzulegen und zum anderen die Vergabekriterien zu bestimmen. Gegebenenfalls soll auch noch der Rahmenkaufvertrag "abgespeckt" werden.

Nach der Kalkulation des Baulandprojektes entstehen Gesamtkosten von rd. 3.200.000 €. In diesem Betrag sind neben dem Ankauf, Zwischenfinanzierungskosten, die Vermessung (wobei die Abmarkungskosten in Höhe von rd. 20.000 € erst dann anfallen, wenn das Baugebiet bebaut ist), die Bauleitplanung inklusive der Kosten für die Städtebauliche Rahmenkonzeption (1.BA - 3. BA), die Erschließungskosten (inklusive dem Regenrückhaltebecken, das für den 1. bis 3. BA ausgelegt ist) und der Straßenendausbau (mit 230.860 € ca. ab 2015) enthalten.

Der dem Aufwand gegenüber stehende Gesamterlös bzw. Nettoerlös ist abhängig von der Festlegung des Verkaufspreises. Die Bodenrichtwertkarte hat in 2008 das angrenzende Gebiet mit 270 €/m² inklusive Erschließungskosten bewertet. Die zum 01.01.2010 bekanntgemachte Bodenrichtwertkarte setzte 250 €/m² fest. Den Interessenten wurde bisher der Preis von 270 € - vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gremien - genannt.

Bei der Festlegung des Verkaufspreises ist interessant, dass Privat in der Michelbacher Straße und im Otto-Sorg-Weg Verkaufspreise von relativ großen Grundstücken mit bis zu 290 €/m² erzielt wurden. Das Baugebiet Am Inchenberg wurde zu 270 €/m² verkauft. Die Verkaufspreise in Usingen für das Baugebiet

Schleichenbach II liegen bei 280 €/ m² im oberen Bereich, in der Mitte bei 300 €/m² und am südlichen Rand bei 350 €/m².

Bei	270 €/m ²	liegt der Nettoerlös bei	562.545 €
	275 €/m ²		613.260 €
	280 €/m ²		663.975 €
	290 €/m ²		765.405 €

Die Lage des Baugebietes und die Tatsache, dass die Stadt sich in der Ausweisung von Baugebieten eine Beschränkung auferlegt hat, rechtfertigt nach Auffassung der Verwaltung den Verkauf zum Preis von 290 €/m².

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Grundstücke im Baugebiet Westerfeld-West, 1. BA, zum Preis von 290,00 €/m² inklusive der Erschließungskosten zu vermarkten.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Katasterplan