



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

Datum, **23.01.2012** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/17/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2012	
Haupt- und Finanzausschuss	07.02.2012	
Stadtverordnetenversammlung	14.02.2012	

Veräußerung des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 12 Flurstück 56, Bahnhofstraße 80

Sachdarstellung:

Es besteht die Möglichkeit, das städtische Anwesen Bahnhofstraße 80 zu veräußern. Der Interessent Claus Jacquemin, Tempelhofer Weg 2, Bad Homburg, hat der Stadt ein Kaufangebot unterbreitet. Als Kaufpreis wird der Bodenwert inklusive des Bilanzwertes des Gebäudes vorgeschlagen, sofern über eine Bauvoranfrage die baurechtlichen Rahmendaten für einen Abriss des bisherigen Wohnhauses mit Nebengebäude (Unterstellhalle für 6 Pkws) und einem Neubau einer Wohn- und Geschäftsanlage zugesichert wird. Geplant ist, dass in etwa 2 -3 Jahren die baulichen Anlagen abgerissen werden, um dann ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Das Grundstück hat eine Größe von 674 m². In dem Gebäude (Baujahr 1921, Anbau eines Bädertraktes 1963/1964) sind derzeit 6 Wohnungen vorhanden (2 der Wohnungen stehen leer und wurden vorsorglich nicht weiter vermietet, 1 Wohnung wird für die Unterbringung eines Obdachlosen genutzt). In den nächsten Jahren steht der Austausch der Heizung (ca. 15.000 €) an. Bei Vollvermietung der Wohnungen hätte die Stadt bei einem Mietwert von 4,58 €/m² jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 21.984 €. Die Stadt hat bereits vor Jahren mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH über einen möglichen Verkauf verhandelt. Hierzu wurde dann das Anwesen vom Ortsgericht im Jahre 2002 auf 460.858,99 € geschätzt. Ein Verkauf kam mangels Interesse der Wohnungsbau nicht zu Stande. Auch heute würde die Wohnungsbau das Grundstück nur zum Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten und einem Ausgleichsbetrag für Wohnungen, die mit einem Belegungsrecht zugunsten der Stadt versehen werden würden, übernehmen.

Die Wohnungszuschnitte mit ausgelagerten Bädern entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen. Die Lage des Grundstückes bietet sich für eine gemischte Nutzung an. Insofern könnte das Anwesen privatisiert werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“. Dort ist das Grundstück als Mischgebiet mit einer 3-geschossigen Bebauung und einer Ausnutzung von GRZ 0,4, GFZ 0,8 ausgewiesen.

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen hat sich herausgestellt, dass der Grundstückszuschnitt im Hinblick auf den Gehwegverlauf Ecke Bahnhofstraße/Taunusstraße noch einer Korrektur bedarf. So muss der Gehweg in der Taunusstraße, der derzeit über das Grundstück Bahnhofstraße 80 verläuft, herausgemessen werden (ca. 42 m²). An der nördlichen Grundstücksecke kann im Gegenzug eine Fläche ca. 4 m² des Gehweges dem Grundstück zugemessen werden. Damit würde das Baugrundstück eine Größe von ca. 636 m² erhalten. Der Bodenrichtwert liegt sowohl nach der Bodenrichtwertkarte 2010 als auch 2012 bei 270,00 €/m².

Die Abbruchkosten werden auf ca. 50.000 € geschätzt. Der Kaufinteressent möchte die Abbruchkosten zunächst durch eine Weitervermietung von ca. 2 bis 3 Jahren refinanzieren.

Es wird vorgeschlagen, den Verkauf mit der Maßgabe vorzunehmen, dass die Neubebauung im Rahmen einer Bauvoranfrage mit dem Magistrat abgestimmt wird. Um dem Investor eine gewisse Planungssicherheit einzuräumen, wird weiter vorgeschlagen, für die Beurkundung des Kaufvertrages eine Frist bis zum 01.08.2012 einzuräumen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, Herrn Claus Jacquemin, Tempelhofer Weg 2, Bad Homburg, das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 12, Flurstück 56, Bahnhofstraße 80, mit folgenden Maßgaben zum Kauf anzubieten:

1. Die Gehwegfläche in der Taunusstraße ist herauszumessen. Gleichzeitig wird eine Grundstücksarrondierung an der nördlichen Grundstücksecke vorgenommen. Die Vermessungskosten und der Rückbau des Gehweges gehen zu Lasten der Stadt.
2. Das dann neugebildete Grundstück mit einer Größe von ca. 636 m² wird zum Bodenrichtwert von 270,00 €/m², mithin also 171.720,00 € und dem Gebäude-Bilanzwert von 5.230,00 € verkauft.
3. Die Neubebauung ist über eine Bauvoranfrage dem Magistrat zur Genehmigung vorzulegen und als Grundlage für den Kaufvertrag zu nehmen.
4. Der Kaufvertrag ist bis zum 01.08.2012 notariell zu beurkunden. Die Vertragskosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Lageplan Gehwegflächen