



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 13.06.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/142/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.08.2024	
Bauausschuss	04.09.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	05.09.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2024	

Verkauf der Grundstücke in der Rudolf-Selzer Straße 6a und 6b, Stadtteil Anspach

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, das Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4 an die Bewerber [REDACTED] und [REDACTED] zu verkaufen.

Das Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4 wurde aufgeteilt in die Flurstücke 273/6 und 273/7. Die Kosten hierfür betragen 4.157,21 € und müssen vom Käufer übernommen werden. Die Kosten für die Vermessung wurden von der Stadt Neu-Anspach vorab bezahlt, somit ist sie in Vorlage getreten.

Beide oben genannten Bewerber sind am 19.03.2024 vom Kauf auf Grund einer untersagten Finanzierung zurückgetreten.

Hierauf hat das Bauamt die Nachrücker bzw. Bewerber Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] aus Frankfurt am Main wie in den Vergabekriterien (Vorlage 192/2022) angegeben, angeschrieben, um Ihnen die Grundstücke zu verkaufen.

Am 23.05.2024 fand eine Besprechung mit den Bewerbern Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] im Bauamt statt.

Hierbei verkündete Herr [REDACTED], dass er kein Interesse mehr an dem Grundstück hat. Als Grund gab er die zu kleine Grundstücksgröße und die Lage der Terrasse für sein Vorhaben an.

Die Teilgrundstücke haben insgesamt eine Größe von rd. 520 m² und einem Verkaufspreis von 430 €/m² (Festlegung des Verkaufspreises, Vorlage 11/2023), somit könnte ein Gesamtverkaufspreis von rd. 223.600 € erzielt werden.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplanbereich „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, dieser ist seit 03.04.2023 rechtskräftig.

Es wurde im rechtskräftigen B-Plan das Baufeld für 2 Gebäude bzw. ein Doppelhaus ausgewiesen.

Der Bau eines Einfamilienhauses ist jedoch als Ausnahme möglich, siehe Anlage.

Zitat aus dem B-Plan: offene Bauweise; zulässig: Hausgruppen nur bis 50 m Länge oder Doppelhäuser; ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tatsächliche Lage / Ausrichtung / Bebaubarkeit des Grundstücks, Rudolf-Selzer-Straße 6a + 6b:

Die Terrasse der Rudolf-Selzer-Str. 6b würde im Nord-Osten liegen.

Die Terrasse der Rudolf-Selzer-Str. 6a hätte eine südöstliche Lage.

Die Garagen müssen innerhalb des Baufelds liegen, d. h. Sie müssten in jedes Gebäude im Erdgeschoss oder in den Keller integriert werden. Dadurch würden die Eingangsbereiche im Erdgeschoss jeweils auf 3 m in der Breite beschränkt werden.

Ein Keller ist nach Aussage des Bewerbers aus Kostengründen nicht geplant.

Die Bruttogrundfläche in den Erdgeschossen des Doppelhauses hätte somit jeweils rd. 72 m² und wäre sehr klein bemessen.

Im Erdgeschoss muss außerdem ein Treppenraum (ca. 8 m) integriert werden, um die Geschosse darüber zu erschließen. Diese Fläche würde die Wohnfläche dann nochmal erheblich verkleinern. Somit würde nach Abzug der Konstruktionsfläche von ca. 25 % von der Bruttogeschossfläche eine Nettogeschossfläche von 46 m² übrigbleiben. D. h. in den 46 m² im Erdgeschoss müsste eine Diele mit Garderobe, eine Küche, ein Gäste-WC und das Wohnzimmer untergebracht werden.

Ein zeichnerischer Nachweis wurde der Vorlage beigefügt.

Fazit: Durch die Himmelsausrichtung / Lage und die Abmessungen des Grundstücks ist dem Bauamt ein Verkauf in zwei Teilen nur sehr schwer möglich. Es wird daher dringend empfohlen, das Grundstück an nur einen Interessenten zu verkaufen.

Herr [REDACTED] ist als letzter Bewerber und als Nachrücker benannt und hat Interesse geäußert, beide Grundstücke gleichzeitig zu kaufen und möchte über die Entscheidung der Gremien der Stadt in der 39. KW informiert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die rd. 520 m² große Fläche an Herrn [REDACTED], derzeit wohnhaft Frankfurt am Main, für 430 €/m² zu veräußern.

Der Verkauf der Fläche soll über einen Notar vollzogen werden. Die Kosten für den Notar und die Vermessungskosten dafür gehen zu Lasten des Erwerbers.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

beide Grundstücke in der Rudolf-Selzer-Straße 6a und 6b, Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4, mit rd. 520 m² und einem Verkaufspreis von 430 €/m² und einem Gesamtpreis von rd. 223.600 € an den Bewerber Herr [REDACTED], wohnhaft in Frankfurt am Main zu verkaufen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Lageplan mit Grundstücksteilung
- Zeichnerischer Nachweis Bebaubarkeit der Grundstücke