

Corell, Sarah

Von: Höser, Julian <J.Hoeser@jaeger-hoeser.de>
Gesendet: Montag, 7. November 2022 16:09
An: Corell, Sarah; Pauli, Thomas
Betreff: Gewerbegrundstück "in der Us"
Anlagen: a0048-bebauungsplan-mit-festsetzungen.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Frau Corell,
sehr geehrter Herr Pauli,

ich melde mich bei ihnen bezüglich des Erwerbs des Gewerbegrundstücks in der Us (neben EDEKA).
Ich habe mit HessenMobil nun ausführlich sprechen können und auch endlich die entsprechenden Antworten erhalten.

Leider ist es entgegen der vorherigen Informationen der Fall, dass eine wirtschaftliche und technische Bebaubarkeit des Grundstücks für das geplante Bauvorhaben (Lagerfläche + Hallensysteme Baustoffhandel) nicht gegeben ist. Daher werden wir das Vorkaufsrecht für das Bauvorhaben „Lager Baustoffhandel“ zu den genannten Konditionen von 150 € / qm nicht umsetzen können.

Sollte sich an den Konditionen etwas ändern und eine Wirtschaftlichkeit dadurch gegeben sein, so behalten wir uns vor das Vorkaufsrecht entsprechend zu ziehen.

Gerne möchte ich ihnen dies näher erläutern und auch einen Alternativvorschlag unterbreiten.

Bebaubarkeit:

- a) Nach Rücksprache mit Hessenmobil ist eine Bebaubarkeit innerhalb der 20m Bauverbotszone nicht möglich. Hintergrund hier ist, dass das Ortschild kurz nach dem EDEKA gesetzt ist und die Straße des zu erwerbenden Gewerbegrundstücks von der Ortsstraße zur Landstraße wechselt. Daher ergibt sich nun ein **Grenzabstand von 20m** statt der üblichen 5m.
- b) Welche Auswirkungen hat dies: Mir wurde von HessenMobil mitgeteilt, und dies war glaube ich keinem vorher bewusst, dass neben dem Bauverbot auch **keine Überfahung (für z.B. „Drehen LKW/PKW auf dem Grundstück), Pflasterung oder Lagerung** (z.B. auch Blocklagerung ohne Regal) innerhalb der 20m Bauverbotszone erlaubt ist.
Es gibt Landkreise, da sind Ausnahmen möglich, indem man auf Schadensersatz bei zwangsweisen Rückbau (wenn z.B. die Landstraße verbreitert werden muss und man Grundstück an Hessenmobil abgeben muss) verzichtet, dies ist hier jedoch nicht möglich.
- c) Wirtschaftliche und technische Betrachtungsweise: Eine Fläche auf 125m Länge * 20m Breite Richtung Landstraße (**ca. 2500qm**) **darf weder bebaut, noch befahren, noch „belagert“, noch eingezäunt werden**. Diese 2500qm müssen jedoch mit 150 € gekauft werden und vom restlichen Bebaubaren Grundstück mitfinanziert werden.
In der Regel ist dies auch bei anderen Bauvorhaben der Fall, da eine völlige Bebauung der Bruttofläche nicht erlaubt ist. Jedoch in der Regel bei Gewerbegrundstücken 80% der Bruttofläche (wie hier auch technisch erlaubt, da GRZ = 0,8) und man kann die Fläche auch als Überfahung oder Lagerfläche nutzen.
Das Grundstück hat eine **Gesamtbruttofläche von 7350qm**: Bei GRZ = 0,8 wären dies eine Nettofläche von 5880qm. Jedoch wird eine **maximale bebaubare Fläche von nur 4485qm** ausgewiesen => GRZ = 0,61.

Da eine **Umfahrung des Grundstücks** für die Ein- und Ausfahrt gegeben sein muss, muss nochmals eine Fläche von 125m * 8m + Wendehammer (ca. 350qm) Richtung Usa hergestellt werden. Diese 1350qm

können immerhin dann befahren werden, jedoch auch nicht anderweitig genutzt werden und stellen auch eine „tote Fläche“ dar.

Werden auch diese 1350qm Fahrspur von den 4485qm bebaubarer Fläche abgezogen, ergibt sich noch **3135qm bebaubare Fläche**, bei einer zu erwerbenden Fläche von 7350qm. Daraus ergibt sich ein QM-Preis von 351,50 €/qm ($7350\text{qm} \cdot 150\text{€} / 3135\text{qm}$) statt der 187,50 €/qm ($7350\text{qm} \cdot 150\text{€} / (0,8 \cdot 7350)$).

- d) Der **Nutzungsplan** erlaubt nur die Errichtung von **Lagerhallen oder Lagersystemen, kein Einzelhandel** o.Ä.. Dies war mir zuvor bewusst, jedoch ist eine Wiederverwertung dadurch eingeschränkt und bei einem Kaufpreis von 150 €/qm nicht absicherbar (aus Banken / Finanzierungssicht).

All diese Punkte führen leider zu dem Entschluss, dass eine Bebauung zur Lagerung wirtschaftlich nicht umsetzbar ist (siehe auch aktuelle Zinsentwicklung) und ein zu hohes Risiko für das Unternehmen und somit auch für die Arbeitsplätze darstellt.

Alternativvorschläge:

- a) Ich habe bereits auch mit einem Hochbauunternehmen und einem ortsansässigen Großhandel Gespräche für eine gemeinsame Nutzung geführt. Beide suchen zwar ebenfalls dringend neues Grundstück inkl. Halle + Büro, sehen jedoch auch die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Nur eine hochwertige Bebauung im Bereich Wohnwirtschaft oder Einzelhandel kann ggf. den nötigen Mietzins erwirtschaften.
- b) Wir suchen weiterhin dringend nach einem Grundstück bezüglich Lagerung/Büro. Sollte ein weiterer Interessent eine hochwertige Bebauung realisieren können und wollen, so stehen wir für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.
- c) Es kam ein Unternehmen auf mich zu, welches Langzeit- und Kurzzeitpflege sowie Pflege-/Alters-Wohneinrichtungen betreibt. Sollte es der Bebauungsplan zulassen oder eine Änderung möglich sein, so kann ich gerne hier den Kontakt legen. Diese Art von hochwertiger Bebauung könnte den nötigen Mietzins erwirtschaften.

Gerne können Sie dieses Schreiben allen entsprechenden Stadtverordneten bzw. Parteien zukommen lassen. Mir ist wichtig, dass alle Beteiligten unsere Entscheidung nicht als „Trotzreaktion“, sondern als wirtschaftlich fundierte Entscheidung und Risikoabwägung sehen.

Ich selbst bin in das Thema Gewerbegrundstück in der Us mittlerweile sehr gut „eingelese“ und stelle dieses Wissen als auch meine Hilfe für eine andere Verwertbarkeit gerne zur Verfügung.

Gerne können mich Parteien, Stadtverordnete oder auch Stadtmitarbeiter zu diesem Thema und ggf. auch zu anderen Fragen rund um das Thema direkt kontaktieren und ich erlaube hiermit ausdrücklich die Herausgabe meiner Emailadresse als Kontaktadresse.

Bei Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
Julian Höser

Julian Höser
Geschäftsführer

Tel: +49 6081 44940-18
Fax: +49 6081 44940-618
J.Hoeser@jaeger-hoeser.de
www.jaeger-hoeser.de



RMB Jäger + Höser GmbH
Philipp-Reis-Str. 4
61267 Neu-Anspach

USt-ID: DE 114172791
Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
HRB 8096

Geschäftsführer:
Julian Höser, Christian Ruppel, Michael Weber

Niederlassung Weilrod:
Grundgasse 7
61276 Weilrod

Diese Nachricht kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte oder sonst relevante Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein, sind Sie nicht zur Verwendung oder Weitergabe der Informationen befugt. Bitte benachrichtigen Sie uns sofort über den irrtümlichen Empfang und löschen Sie dann die Nachricht.