

STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-85/2017/XVIII
federführendes Amt:	60 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	06.06.2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2017	

Betreff:

Grundstücksangelegenheiten

Hier: Ankauf von Teilgrundstücken für künftige Verkehrsflächen im Bereich

Untergasse/Neue Stadtmitte:

- Teilfläche von 80 m² des Flurstücks 634/3, Wiesenstraße 6
- Teilflächen von 29 m² bzw. 8 m² des Flurstücks 125, Untergasse 23

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf folgender Teilgrundstücke für künftige Verkehrsflächen im Bereich Untergasse/Neue Stadtmitte:

1. ca. 80 m² große Teilfläche des Flurstücks 634/2, Hof- und Gebäudefläche, Wiesenstraße 6, zum Ankaufspreis von 36.800 € (460 €/m²), zzgl. einer Pauschale in von 14.000,- € für die Neuanlage von wegfallenden Pkw-Stellplätzen an anderer Stelle, zzgl. eines Wertausgleichs für verminderte Bebauungsmöglichkeiten auf verkleinertem Grundstück von 5.680,- €, mithin insgesamt 56.480,- €;
2. ca. 29 m² große Teilfläche (an der Ecke Untergasse/Wiesenstraße) sowie ca. 8 m² große Teilfläche (an der Ecke Wiesenstraße/Wiesenau) des Flurstücks 125, Hof- und Gebäudefläche, Untergasse 23 zum Ankaufspreis von 17.020,- € (460 €/m²), zzgl. einer Pauschale von 5.000,- € für die Neuerrichtung einer Zaunanlage, mithin insgesamt 22.020,- €.

Begründung:

Zu 1.:

Die Ankaufsfläche wird in die Gesamtgestaltung der Neuen Stadtmitte als Verkehrsfläche einbezogen. Durch die Umgestaltung werden in diesem Bereich ein breiterer, durchgehender Gehweg sowie drei zusätzliche (auf den Gehweg aufgesetzte) öffentliche Pkw-Stellplätze ermöglicht (siehe Anlage *Auszug Planung Neue Stadtmitte*).

Der Quadratmeterpreis entspricht mit 460 €/m² dem aktuellen Bodenrichtwert.

Dem Eigentümer gehen durch den Verkauf der Teilfläche vier Pkw-Stellplätze vor seinem Laden verloren. Für die Neuanlage neuer Stellplätze auf seinem Grundstück entlang der Wiesenstraße (siehe ebenfalls Anlage *Auszug Planung Neue Stadtmitte*) ist im Kaufvertrag eine Pauschale

vorgesehen. Die Höhe von 14.000 € basiert (gerundet) auf einer Berechnung der Herstellungskosten durch das Planungsbüro.

Hinzu kommt die Zahlung eines vom Ortsgericht ermittelten Wertausgleichs in Höhe von 5.680,- für die, sich (aufgrund der Ausnutzungskennziffern des Bebauungsplans) infolge der Verkleinerung des Grundstücks verringerte Möglichkeit, im Falle eines Neu- oder Umbaus ein baugleiches Gebäude zu errichten.

Zu 2.:

Der Ankauf der 29 m² großen Fläche an der Untergasse dient der Verbreiterung des Straßenraums an der Ecke Wiesenstraße. Hierdurch soll im Übergangsbereich der Untergasse an der Kreuzung Wiesenstraße der starke Versatz im Straßenraum beseitigt werden. Durch den Flächenankauf wird bei der geplanten Fortführung des Ausbaus der Untergasse von der „neuen“ zur „alten“ Mitte die Möglichkeit eröffnet, auf der Nordseite der Untergasse einen breiteren Fußgängerbereich zu schaffen und die Straße für Radfahren entgegen der Einbahnrichtung zu öffnen.

Der zusätzliche Ankauf des ca. einen Meter breiten und ca. 8 m² großen Streifens an der Ecke Wiesenstraße/Wiesenaus war Wunsch des Eigentümers für das Zustandekommen des Kaufvertrags. Ziel ist, dort den Schrammbord zu verbreitern, um künftig Beschädigungen an der Einfriedung durch wendende Fahrzeuge zu vermeiden.

Der Quadratmeterpreis entspricht mit 460 €/m² dem aktuellen Bodenrichtwert. Die Pauschale für die Neuerrichtung des Zauns basiert auf ein

Finanzielle Auswirkungen:

Insgesamt rund 85.000 €. Die Grunderwerbskosten, die der Verbreiterung der Untergasse dienen, sind sowohl beitragsfähig als auch förderfähig nach dem Förderprogramm Soziale Stadt und sind in den berechneten Gesamtkosten für die Umgestaltung der Neuen Stadtmitte enthalten.

Anlagen:

- Auszug B-Plan „Neue Stadtmitte – St. Avertin-Platz – 1. Änderung“ mit Darstellung der Ankaufsflächen
- Ausschnitt Freiflächenplanung „Neue Stadtmitte“
- Teilungsplan Flurstück 834/2
- Teilungsplan Flurstück 125
- Kaufverträge

Finanzielle Auswirkungen:

Insgesamt rund 85.000 €. Die Grunderwerbskosten, die der Verbreiterung der Untergasse dienen, sind sowohl beitragsfähig als auch förderfähig nach dem Förderprogramm Soziale Stadt und sind in den berechneten Gesamtkosten für die Umgestaltung der Neuen Stadtmitte enthalten.

gez.

Dr. Stefan Naas

Bürgermeister