

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
24.09.2020	XI/104-2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	26.10.2020	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Merzhausen	10.11.2020	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	19.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Baulandentwicklung in der Stadt Usingen; Ausweisung von Flächen im Stadtteil Merzhausen

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen wird der Magistrat beauftragt für die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, der die im Lageplan (Anlage 1, Variante 1) dargestellten Grundstücke umfasst.

Parallel dazu wird der Magistrat beauftragt die Verträge zum Ankauf der notwendigen Flächen abzuschließen. Die Kriterien für den Ankauf der Flächen sind die Folgenden: Ankauf der Flächen für 50,- €/m²; die Stadt trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten wie Vermessungs-, Grunderwerbs-, Notar- und Erschließungskosten; Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Schaffung des Baurechts.

Sollte die Realisierung der Variante 1 aufgrund der fehlenden Zustimmung einer Eigentümerin nicht zustande kommen, ist die Variante 2 umzusetzen.

Die Realisierung der Varianten 1 und 2 ist nur möglich, wenn alle Eigentümer zu einem Verkauf der benötigten Flächen bereit sind.

Sollte dies nicht der Fall sein ist die Variante 3 (Bebauung der im städtischen Eigentum stehenden Pferdekoppel) umzusetzen

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung wie auch die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung haben sich in den vergangenen drei Jahren mehrfach mit dem Thema der weiteren Wohn- und Gewerbegebietentwicklung beschäftigt.

Dabei wurden neben der bereits stattfindenden Nachverdichtung im Stadtgebiet von Usingen die Entwicklung von Bauflächen in Eschbach im Bereich „Heidigkopf“ sowie in Merzhausen im Bereich „Am Weiher“ priorisiert und es bestand Konsens, dass für diese Flächen Gespräche mit den Ei-

gentümern geführt werden sollen, um dann darauf aufbauend eine Beschlussfassung für die politischen Gremien vorzubereiten.

Basis für diese Gespräche war und ist die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, nach der die Flächen im Vorfeld nach dem sogenannten „Wehrheimer Modell“ zu einem Preis von 50 € erworben werden sollen.

Dieser kommunale Zwischenerwerb ist ein praxiserprobter Weg des Baulandmanagements und führt dazu, dass die Kommune einen umfassenden Einfluss auf den Grundstücksmarkt hat. Grundstücksspekulationen werden damit verhindert und im Falle einer Rückübertragung an frühere Eigentümer wird mit einer Bau- und Nutzungsverpflichtung eine zügige Bebauung sichergestellt.

Ein solches Verfahren stellt auch sicher, dass die früheren Eigentümer ein Grundstück zurückerwerben können, wenn sie es selbst (oder ihre Kinder) bebauen möchten. Sie müssen das Grundstück dann aber auch innerhalb eines bestimmten Zeitraumes bebauen und können zum Beispiel kein Haus bauen und es anschließend (mit Gewinn) veräußern (also quasi wie ein Bauträger fungieren).

Zusätzlich hat die Kommune ein Instrument in der Hand, um Flächen an sogenannte Rückwanderer zu veräußern, also an Personen, die früher ihren Wohnsitz in dem jeweiligen Stadtteil hatten und weggezogen sind, da sie seinerzeit keine Möglichkeit hatten dort zu bauen. Die Verkaufsmodalitäten im Einzelnen sind noch zu erarbeiten und zu beschließen.

Die Ankaufmodalitäten nach dem „Wehrheimer Modell“ sind:

- Ankauf der Flächen für 50 €/qm.
- Die Grundstücksflächen, die später nicht zu bebauen sind, werden von der Stadt Usingen für einen Preis von 1,50 €/qm angekauft.
- Die Stadt Usingen trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten. Diese sind: Vermessungskosten, Grunderwerbskosten, Notarkosten, Erschließungskosten.
- Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Schaffung des Baurechts.
- Die Realisierung ist nur möglich, wenn alle Eigentümer zu einem Verkauf der benötigten Flächen bereit sind.

Diese Vorlage wird aufzeigen, mit welchen Ergebnissen die Gespräche geführt wurden, welche Optionen sich daraus ergeben und zu welchen Ergebnissen erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen kamen.

Einleitend kann zudem festgestellt werden, dass sowohl der Wasserbeschaffungsverband als auch der Abwasserverband schriftlich bestätigt haben, dass bei einer Entwicklung dieser Flächen die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Gleichwohl wird man bei einem positiven Votum Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen haben, die die Infrastruktur etwas entlasten (zum Beispiel der verpflichtende Bau von Regenwasserzisternen).

Baugebiet Eschbach, Heidigkopf

Zu diesem Baugebiet liegt bereits ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vor, mit dem ein uns angebotenes Grundstück mit einer bebaubaren Fläche von knapp 14.000 qm erworben wurde.

Darauf aufbauend ergab sich dann in der weiteren Betrachtung, dass die notwendigen Maßnahmen zur Erschließung der Fläche dazu führen, dass weitere Flächen zu Bauland umgewidmet

werden könnten um eine komplette Arrondierung und sukzessive Erschließung dieses Gebietes zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund wurden am 11.12.2019 Gespräche mit den betroffenen Eigentümern im Bürgerhaus Eschbach geführt, die ausloten sollten, ob man die „kleine Lösung“ (also die Bebauung der bereits angekauften Fläche) umsetzt oder auch eine „größere Lösung“ umsetzen könnte.

Die Verhandlungen und Gespräche mit den Grundstückseigentümern zogen sich bis Sommer 2020 hin, führten aber letztlich zu dem Ergebnis, dass alle Grundstückseigentümer zu einem Verkauf der Flächen zu den Konditionen des „Wehrheimer Modells“ bereit wären.

Auf dieses Ergebnis aufbauend werden derzeit Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen angestellt, die die Thematik Erschließung und Städtebau im Detail beleuchten. Auf dieser Grundlage wird dann ein Vorschlag für die städtischen Gremien erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des Jahres alle notwendigen Vorermittlungen abgeschlossen sind.

Baugebiet Merzhausen, Am Weiher

Die Ausweisung eines Baugebietes „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen war schon zu Beginn des Jahres 2004 Gegenstand eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Bereits damals sollten in diesem Bereich Flächen angekauft werden, nachdem in mehreren Gesprächen Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern erzielt wurde.

In letzter Konsequenz konnte der damalige Beschluss aber nicht umgesetzt werden, da ein Grundstückseigentümer später dann doch nicht mehr bereit war, zu den Konditionen des „Wehrheimer Modells“ zu verkaufen.

Erst 2019 konnte die Thematik neu aufgegriffen werden, nachdem der Stadt signalisiert wurde, man wäre nun bereit zu den bekannten Konditionen zu verkaufen.

Es folgten daraufhin weitere Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und es wurden neue Untersuchungen angestellt, wie das Gebiet erschlossen werden könnte.

Diese Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass eine komplette kanalmäßige Erschließung über die Straße „Am Weiher“ hydraulisch nicht darstellbar und es daher notwendig ist, das Gebiet über vorhandene Feldwege zur „Schmittener Straße“ hin zu entwässern.

Diese Form der Entwässerung führte dann zu den Überlegungen, die angrenzend an die Wegeparzelle liegenden aber nicht mehr bewirtschafteten Gartengrundstücke in einen Bebauungsplan zu integrieren.

Ein informelles Vorgespräch mit den Mitgliedern des Ortsbeirates führte zu dem Ergebnis, dass die Einbeziehung der Gartengrundstücke begrüßt würde, da man dann eine Zu- und Abfahrt über die Kreisstraße realisieren könnte.

Daraufhin wurden die betroffenen Grundstückseigentümer der Gartengrundstücke im Juli zu einer Anliegerversammlung eingeladen. Hier sollte geklärt werden, ob die Eigentümer bereit wären, ihre Grundstücke an die Stadt zu veräußern.

Der überwiegende Teil wäre hierzu bereit. Allerdings fehlt derzeit noch eine Erklärung für ein Grundstück.

Auf der Grundlage eines weiteren Gesprächs mit den Mitgliedern des Ortsbeirates soll unverändert versucht werden, die komplette Fläche einschließlich der Gartengrundstücke einer Bebauung zuzuführen. Sollte dies gelingen, soll/kann auch der rückwärtige Teil der an die Schmittener Straße angrenzenden Grundstücke überplant werden, damit diese Grundstücke in diesem Bereich bebaubar wären.

Vom Grundsatz her wäre dies darstellbar, wobei sich diese Eigentümer dann im Fall einer tatsächlichen Bebauung an den Erschließungskosten zu beteiligen hätten.

Theoretisch hat man für dieses Gebiet somit drei Optionen:

Bei der ersten Option (Variante 3) wird nur der vordere Teil der Pferdekoppel beplant. Das Grundstück gehört der Stadt, daher entfallen hier die Investitionskosten zum Ankauf von Grundstücken. Die Erschließungskosten wären gering. Diese Fläche könnte zudem über die Straße „Am Weiher“ entwässert werden. Auf diese Weise könnten dort ohne großen Aufwand zum Beispiel bis zu drei Doppelhäuser realisiert werden (Anlage 1).

Die zweite Option (Variante 2) wäre eine Bebauung der Fläche ohne die Gartengrundstücke. Die wassermäßige Erschließung würde über eine Ringleitung erfolgen, der Kanal über die „Schmittener Straße“ abgeführt und die verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Weiher“ erfolgen. Man würde dann im Baugebiet einen Wendehammer vorsehen (Anlage 1). Die Investitionskosten zum Ankauf der Grundstücke würden bei ca. 1.150.000,00 € liegen.

Die dritte Option (Variante 1) würde die Ringleitung zur Wasserversorgung ebenfalls zur „Schmittener Straße“ hin vorsehen, der Kanal würde in der gleichen Trasse verlaufen und die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet könnte über die Kreisstraße erfolgen (Anlage 1 rot gekennzeichnet, große Lösung). Die Investitionskosten zum Ankauf der Grundstücke würden bei ca. 1.535.000,00 € liegen.

Diese letzte Variante wird sowohl von dem Großteil der Eigentümer (weniger Verkehr über die Straße „Am Weiher“) als auch den Mitgliedern des Ortsbeirates sowie der Verwaltung favorisiert. Voraussetzung ist aber, dass dann alle Eigentümer dem Verkauf zustimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese letzte Variante zu realisieren, wenn alle Erklärungen bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (geplant ist der 30.11.2020) vorliegen.

Sollten diese nicht vorliegen, soll die Variante 2 umgesetzt werden.

Sollte sich wider Erwarten die Situation von 2004 wiederholen, kommt man nicht umhin festzustellen, dass die Interessen der Eigentümer „nicht unter einen Hut zu bekommen sind“. Man sollte dann endgültig von einer Bebauung dieses Bereiches Abstand nehmen und die Flächen ggf. auch im Flächennutzungsplan zur Disposition stellen.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte man dann aber eine Bebauung der Pferdekoppel umsetzen, um zumindest in einem geringen Umfang der Nachfrage Ortsansässiger gerecht werden zu können.

Die Eckdaten der unterschiedlichen Varianten sehen wie folgt aus:

Variante 1, große Lösung

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 30.700 qm

Voraussichtliche Baulandfläche ca. 25.000 qm

Notwendige Investition zum Ankauf der Grundstücke ca. 1.535.000,00 €

*Geschätzte Gesamtinvestition z. Herstellung v. Bauland
lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung ca. 5.000.000,00 €*

Derzeitiger Bodenrichtwert 170,-- €.

Bei einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 170,-- € würde ein Verkaufserlös von 4.250.000,-- € erzielt. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke kann nach Einschätzung der Verwaltung höher angesetzt werden. Der genaue Verkaufspreis ist später noch festzulegen. Kostendeckend müsste derzeit ein m²-Preis von ca. 200,-- € angesetzt werden. Bei einem Verkaufspreis von 250,-- €/m² könnte ein Gewinn von ca. 1,25 Mio. erzielt werden.

Variante 2, kleine Lösung mit Wendehammer

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 23.000 qm

Voraussichtliche Baulandfläche ca. 19.000 qm

Notwendige Investition zum Ankauf der Grundstücke ca. 1.150.000,00 €

*Geschätzte Gesamtinvestition z. Herstellung v. Bauland
lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung ca. 3.450.000,00 €*

Derzeitiger Bodenrichtwert 170,-- €

Bei einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 170,-- € würde ein Verkaufserlös von 3.230.000,00 € erzielt. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke kann nach Einschätzung der Verwaltung höher angesetzt werden. Der genaue Verkaufspreis ist später noch festzulegen. Kostendeckend müsste derzeit ein m²-Preis von 182,-- € angesetzt werden. Bei einem Verkaufspreis von 250,-- €/m² könnte ein Gewinn in Höhe von ca. 1,3 Mio. erzielt werden.

Variante 3, Pferdekoppel

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 2.500 qm

Notwendiger Verkaufserlös pro qm: ca. 200,-- €/qm

Die komplette Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan enthalten. Auch eine große Lösung ist somit umsetzbar.

Nach einer Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung würde die Verwaltung den Abschluss von Verträgen zum Ankauf von Flächen umsetzen und ein Büro beauftragen, die Arbeiten für die Aufstellung der Bebauungspläne durchzuführen.

Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen für beide Baugebiete entstehen erst wenn das Baurecht geschaffen wurde, also wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dies wäre frühestens 2022/2023 der Fall.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Anlage 1 - Übersichtsplan