

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
19.10.2020	XI/108-2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	26.10.2020	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	19.11.2020	
Ortsbeirat Usingen	26.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Kaufvertrag mit dem Hochtaunuskreis über den Kauf der Grundstücke Hattsteiner Allee 8, Flur 62, Flst. 32 und Hattsteiner Allee 10, Flur 62, Flst. 33, Gemarkung Usingen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Der Magistrat wird beauftragt, einen Kaufvertrag für den Ankauf der Grundstücke Hattsteiner Allee 8, Flur 62, Flurstück 32 und Hattsteiner Allee 10, Flur 62, Flurstück 33, Gemarkung Usingen mit dem Hochtaunuskreis abzuschließen.

Um eine Gemeinbedarfsbebauung zu realisieren, ist ein Kaufpreis in Höhe von 50 % des aktuellen Bodenrichtwertes abgestimmt und beträgt für beide Grundstücke 446.600,00 € zuzüglich der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten in Höhe von ca. 33.495,00 €.

Sachdarstellung:

Der Hochtaunuskreis hat die beiden Grundstücke Hattsteiner Allee 8 und 10 im Eigentum und möchte sie nun wegen der bisherigen Nutzungsaufgabe verkaufen. Das Grundstück Hattsteiner Allee 8 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das ehemals von den Johannitern als Standort genutzt wurde und seit mehreren Jahren leer steht. Das Grundstück Hattsteiner Allee 10 ist ebenfalls mit einem als Wohnhaus errichteten Gebäude bebaut, dies hatte das Deutsche Rote Kreuz genutzt und auf der Außenfläche Container aufgestellt, in denen die Kleiderkammer und das Projekt „Aufgetischt“ untergebracht waren. Auch dieses Gebäude wurde seit mehreren Monaten nicht mehr genutzt. Die Container werden noch für „Aufgetischt“ genutzt.

Beide Grundstücke sind in das Konzept einer Rahmenplanung einbezogen worden, die für die Neubebauung der Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses und der Konrad-Lorenz-Schule grundlegende städtebauliche Prinzipien aufzeigt und die Grundstücke für den Bedarf von Infrastruktureinrichtungen aus der neu entstehenden Wohnbebauung und der umliegenden Bebauung vorsieht. Beide Grundstücke zusammen genommen haben eine Grundstücksfläche, die eine Bebauung für einen Kindergarten in Kombination mit einem Mehrgenerationenhaus ermöglicht. Bei einem Mehrgenerationenhaus wäre darunter zu verstehen, dass es dort Räumlichkeiten gibt für verschiedene Altersgruppen und Initiativen, um denen die Möglichkeit als Treffpunkt, für Weiterbildung und ehrenamtliche soziale Arbeit zu geben.

Die Stadt hat bereits zu Beginn der Projektphase für die Neubebauung des Krankenhausgeländes das Interesse bekundet, die beiden Grundstücke anzukaufen. Mit dem Hochtaunuskreis wurden Vorgespräche geführt, um die Preisvorstellung zu erörtern. Der aktuelle Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwerttabelle vom 01.01.2020 beträgt für den Bereich 400 €/qm. Mit dem Hochtaunuskreis wurde dahingehend abgestimmt, dass der Kaufpreis um 50 % des Bodenrichtwertes vermindert wird, wenn damit eine Nutzung für Gemeinbedarf, das projektierte Konzept eines Kindergartens mit Mehrgenerationenhaus, realisiert würde. Dies möchte der Hochtaunuskreis im Vertrag gesichert haben indem diesbezüglich eine Werterhöhungsklausel aufgenommen wird, wenn das Objekt für eine andere Nutzung als Gemeinbedarf dient bzw. verkauft werden sollte.

Vereinbart werden soll:

Kaufpreisberechnung

für die Hattsteiner Allee 8	899 m ² x 400,00 €	=	359.600,00 €
50 % Minderung wg. Gemeinbedarf		= -	<u>179.800,00 €</u>
Kaufpreissumme		=	179.800,00 €

Kaufpreisberechnung

für die Hattsteiner Allee 10	1.334 m ² x 400,00 €	=	533.600,00 €
50 % Minderung wg. Gemeinbedarf		= -	<u>266.800,00 €</u>
Kaufpreissumme		=	266.800,00 €

Die Kaufpreissumme für beide Grundstücke beträgt 446.600,00 € zuzüglich der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Die Nebenkosten in Höhe von ca. 33.495,00 € setzen sich aus 6% Grunderwerbsteuer und ca. 1,5% Notargebühr/Kosten Grundbuchamt zusammen.

Die Werterhöhungsklausel würde bedeuten, wenn die Stadt Usingen die Grundstücke nach Erwerb als Wohngrundstücke weiterveräußert oder selbst zu Wohnbauzwecken bebauen möchte, so erfolgt eine hälftige Nachzahlung zu der Differenz auf den Weiterveräußerungserlös . Die Gebäude werden geräumt übergeben und die Container, die vom Roten Kreuz genutzt wurden, müssen von diesen beseitigt werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Da eine Auszahlung voraussichtlich nicht mehr im Jahr 2020 erfolgt, können die Reste des HH 2020 auf den HH 2021 übertragen werden. Dieser zusammengelegte Ansatz 2021 deckt den Betrag für die Grundstückskäufe von insgesamt 446.600,00 € zuzüglich der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten in Höhe von ca. 33.495,00 € ab und steht unter der Investitionsnummer 111-95 zur Verfügung.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) CAIGOS