

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
01.03.2021	XI/16-2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	08.03.2021	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Eschbach	14.04.2021	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	18.05.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	20.05.2021	
Stadtverordnetenversammlung	31.05.2021	

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

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, für das Gebiet „Heidigkopf“ im Stadtteil Eschbach einen Aufstellungsbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung vorzubereiten, der die im Lageplan (Anlage 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 50,00 €/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. Die nicht für Bauland benötigten Flächen im westlichen Bereich sollen für 1,50 €/m² angekauft werden.

Für die Realisierung des Baugebietes liegen die Zustimmungen zum Verkauf durch die Eigentümer vor. Für das nördlich gelegene Grundstück liegt bereits ein abgeschlossener Optionskaufvertrag vor.

Sachdarstellung:

Seit längerer Zeit wird die weitere Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung thematisiert. Dabei wurde auch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtteil Eschbach im Gebiet „Heidigkopf“ priorisiert und deshalb schon im Jahr 2019 ein Optionskaufvertrag mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 14.000 m².

Auf dieser Grundlage wurden dann in der Folge Verhandlungen mit weiteren Grundstückseigentümern geführt, um durch Arrondierungen eine Gesamtfläche zu erhalten, die für einige Jahre die bauliche Weiterentwicklung des Stadtteils Eschbach sicherstellen kann.

Basis der Gespräche war und ist die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, nach der die Flächen im Vorfeld nach dem sog. „Wehrheimer Modell“ zu einem Preis von 50,00 €/m² erworben werden sollen.

Die Ankaufmodalitäten nach dem Wehrheimer Modell sind die Folgenden:

- Ankauf der Flächen für 50,00 €/m²
- Die Grundstücksflächen, die später nicht zu bebauen sind, werden von der Stadt Usingen für einen Preis von 1,50 €/m² angekauft
- Die Stadt Usingen trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten. Diese sind: Vermessungskosten, Grunderwerbskosten, Notarkosten und 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.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass nahezu alle Eigentümer zu einem Verkauf der Flächen zu den Konditionen des „Wehrheimer Modells“ bereit wären. Lediglich ein Grundstück in Randlage kann möglicherweise nicht erworben werden und würde dann nicht bei den Planungen berücksichtigt.

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 der 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 z.B. kein Haus bauen und es anschließend (mit Gewinn) veräußern (also wie ein Bauträger fungieren).

Die genauen Vergabekriterien sind dann aber in einer späteren Vorlage zu beschließen und somit noch nicht Gegenstand dieser Vorlage.

In den Vorplanungen und Vorgesprächen über die Größe des zu entwickelnden Baugebietes wurde uns im Hinblick auf eine sinnvolle Erschließung angeraten, zu dem bereits vertraglich gesicherten Grundstück die westlich gelegenen Grundstücke hinzu zu nehmen und somit eine komplette Arrondierung unter den Gesichtspunkten einer sukzessiven Erschließung und Entwicklung zu realisieren.

Auch ein geführtes Gespräch mit dem Ortsbeirat Eschbach kam zu dem einvernehmlichen Ergebnis, die im Plan (Anlage 1) markierten Grundstücke zu erwerben und das Baugebiet sukzessive von Süden her zur vermarkten, auch wenn hierzu parallel zu einem Bauleitplanverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Das gesamte Baugebiet hätte eine vermarktbar Größe von ca. 32.600 m², die Gesamtgröße liegt bei ca. 47.000 m². Die Differenz zwischen den Flächengrößen wird für Straßenbau, Bau eines Spielplatzes und für weitere Erschließungsmaßnahmen benötigt.

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf ca. 9.500.000,- €. Diesen Betrag umgelegt auf die vermarktbar Baufläche würde einen m²-Preis von ca. 291,- € ergeben. Ein Verkaufspreis von 350,- € bis ca. 400,- € je nach Lage ist realistisch und würde nach dem heutigen Stand einen Gewinn von über 2 Mio. € erzielen. Je weiter nördlich die Grundstücke liegen, wäre eine Kaufpreisstaffelung nach oben anzuraten. Hier könnte man analog zu der Kaufpreisgestaltung in Schleichenbach II agieren. Auch dies ist aber erst im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Über einen evtl. Ankauf einer weiteren Fläche im nördlichsten Bereich sowie über den Ankauf von zwei privaten Grundstücken (im Plan östlich dunkelrot gekennzeichnet) sollte ebenfalls perspektivisch ein Beschluss gefasst werden.

Auch diese Flächen sollen nach Auffassung des Ortsbeirates nach den gleichen Kriterien erworben werden wie die anderen Flächen. Auch hier soll eine Überplanung davon abhängig gemacht werden, ob die Eigentümer einem solchen Verfahren zustimmen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Petra Reuter
Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Anlage 1, Plan