

TOP: _____

Viernheim, den 06.01.2016

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	941-120
Diktatzeichen:	Str
Drucksache:	IV-2-2016/XVII 3. Ergänzung
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	29.01.2016	

Informationsvorlage

Baulandentwicklung

Mitteilung/Information

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 zugestimmt, mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116, Gewinn „Grosse neue Äcker“, Kaufverträge zu schliessen. Nach Abschluss der Kaufverträge soll den städtischen Gremien zur Klärung der weiteren Vorgehensweise Vorlage gemacht werden.

Die Kaufverträge wurden zwischenzeitlich beurkundet.

Der Beschluss des Magistrats wurde vor folgendem Hintergrund gefaßt:

Die Grundstücke Flur 15 Nr. 111 (städt. Grundstück), bis 116 liegen nördlich des sogenannten Betonweges zwischen dem Quartier 1 des Bannholzgrabens und der ökologischen Ausgleichsfläche. Die Grundstücke umfassen eine Fläche von 51.896 m².

Vorgenannte Parzellen wurden bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bannholzgraben“ nicht berücksichtigt. Allerdings wurde der Michael-Ende-Weg in einer Breite ausgebaut, die eine Erschließung des Grundstücksbereiches im Falle einer Baulandentwicklung zulassen würde.

Die Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ läuft derzeit. Die Baugrundstücke, die der Stadt im Rahmen der Umlegung zugeteilt wurden, sind sämtlich vergeben. Es konnten zahlreiche Bewerber nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage ist die Verwaltung der Auffassung, dass unmittelbar die Entwicklung weiteren Baulands vorbereitet werden sollte. Unter anderem bietet sich hierfür der Bereich der Grundstücke Flur 15 Nr. 111 bis 116 an.

Anders als in anderen Baugebieten sind diese Grundstücke Eigentum weniger Personen. Neben der Stadt (Flur 15 Nr. 111, 9.994 m²) sind eine Eigentümer-/Erbengemeinschaft (3.024 m²) sowie 8 Einzelpersonen (38.878 m²) beteiligt.

Die Verwaltung hat mit den Eigentümern Gespräche über eine mögliche Baulandentwicklung geführt. Dabei wurden als mögliche Bedingungen folgende Punkte genannt:

a)

Der Kaufpreis beträgt 100,- €/m².

b)

Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen dass

ba)

die Stadtverordnetenversammlung die zur Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) notwendigen Beschlüsse gefasst hat und

bb)

die Stadtverordnetenversammlung die jeweiligen Kaufverträge genehmigt hat.

Sollten bis spätestens 31.01.2017 Gründe eintreten, die eine Erschliessung der Grundstücke verhindern, gelten die Kaufverträge als nicht zustande gekommen.

c)

Im Übrigen sind die Kaufpreise am 28.02.2017 fällig.

d)

Den Grundstückseigentümern wird das Recht eingeräumt, für eigene Bauvorhaben oder Bauvorhaben Familienangehöriger Bauland erwerben zu können. Sofern die Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, wird vertraglich geregelt werden, dass ein Weiterverkauf an Dritte zu einem höheren als dem an die Stadt gezahlten Kaufpreis nicht möglich ist und darüber hinaus eine Bauverpflichtung (5 Jahre ab Baureife) akzeptiert werden muss.

Seitens der Verkäufer wurden letztendlich Rückerwerbswünsche in Höhe von 5.700 m² geltend gemacht und im Übrigen die vorgenannten Konditionen akzeptiert.

Die Notarkosten für die Beurkundung der Ankaufverträge Flur 15 Nr. 112 bis 116 belaufen sich auf rund 28.000,- €. Dieser Betrag wäre für den Fall, dass wider Erwarten eine Baulandentwicklung undurchführbar wäre, verloren. Hinzu kämen die Kosten für die im Vorfeld der Bauleitplanung durchzuführenden Untersuchungen (Fauna und Flora, Bodengutachten, Kampfmittelfreiheit, etc.).

Nähere Planungen zur Gestaltung des Gebietes liegen derzeit nicht vor.

Zeitlich wäre die Baulandentwicklung in folgendem Rahmen durchführbar:

- Bis 30.09.16: Durchführung der Voruntersuchungen
- Bis 31.10.16: Abschliessende Bewertung der Möglichkeit der Durchführung der Baulandentwicklung
- Bis 30.06.17: Abschluss des Bebauungsplanverfahrens
- IV. Quartal 2017: Beginn der Erschliessungsplanung
- I. Halbjahr 2018: Beginn der Tiefbauarbeiten
- I. Halbjahr 2019: Möglicher Baubeginn für Hochbaumassnahmen

Die bereits genannte aufschiebende Bedingung bei Ankauf der Grundstücke führt aktuell zu einer möglichst geringen Belastung des städtischen Haushalts. Dies beruht auch darauf, dass die Grunderwerbsteuer (für die gesamten Erwerbe rund 252.000,- €) erst dann fällig wird, wenn die aufschiebende Bedingung erfüllt und der Kaufvertrag damit vollziehbar geworden ist. Rechtsnachteile sind damit für die Stadt nicht verbunden. Es kommt für den Vollzug des Vertrages gegenüber dem Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger(n) einzig auf die Erfüllung der Bedingungen an.

Die Genehmigung der geschlossenen Kaufverträge durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Bauleitplanung setzen intern voraus, dass die Finanzierung der gesamten Baulandentwicklung gesichert ist und darüber hinaus bei den durchzuführenden Voruntersuchungen keine Ergebnisse festzustellen waren, die die Baulandentwicklung in diesem Bereich unmöglich machen könnten.

Für Kaufpreise und Nebenkosten würden 2017 insgesamt 4.500.000,- € benötigt werden. Die Kosten der Erschliessung werden analog „Am Schmittsberg II“ mit 132,- €/m² Nettobauland veranschlagt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die zu bildenden Grundstücke für Bauherren attraktiv sein werden und eine Vermarktung zeitnah erfolgen kann.