

Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

Erwerb der Grundstücke Gemarkung Helmarshausen, Flur 13, Flurstück 56/(65 – 76)

Sachverhalt:

Die Flurstücke 56/(65-76) am Mückenhohlweg in Helmarshausen befinden sich in Privatbesitz. Der Grundstückseigentümer möchte sich nun vollständig von allen Grundstücken trennen. Er hat die Grundstücke der Stadt Bad Karlshafen zum Kauf angeboten.

Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Mittelberg“ von Helmarshausen aus dem Jahr 1976. Es handelt sich hierbei um insgesamt 13.696 qm. Davon sind 4.892 qm Grünfläche (Flurstück 56/70). Das Flurstück 56/70 ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen (Bauerwartungsland). Da im Jahr 1976 Herr Dilling noch aktiver Landwirt war und bei einer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Hof mit Beschwerden bzgl. einer Geruchsbelästigung zu rechnen gewesen wäre, wurde das Flurstück 56/70 im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Herr Dilling hat seit einigen Jahren die Landwirtschaft aufgegeben, sodass nun auch in diesem Bereich eine Wohnbebauung möglich wäre.

Der Bodenrichtwert für erschlossenes Bauland (baureifes Land) beträgt 35 €/qm, Stand 2018. Bei den bebaubaren Flurstücken handelt es sich um geordnetes Rohbauland, da die Grundstücke nicht erschlossen sind. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land werden Kosten für die Erschließung berücksichtigt. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Landkreis Kassel ist üblicherweise mit Erschließungskosten von 25 €/qm bis 30 €/qm zu rechnen. Da es sich hierbei um ein kleines Baugebiet handelt, ist mit um 10 % bis 20 % höheren Erschließungskosten zu rechnen. Genauere Angaben liegen nicht vor.

Würden die Erschließungskosten vom Bodenrichtwert abgezogen werden, betrüge der Grundstückswert gleich null, was faktisch nicht möglich ist. Der Gutachterausschuss teilte mit, dass für geordnetes Rohbau-land ein Preis von 7 €/qm bis 12 €/qm realistisch ist. Für Rohbauland wurden vom Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für Helmarshausen und Karlshafen ermittelt. Für landwirtschaftliche Grünflächen beträgt der Bodenrichtwert 0,90 €/qm. Für Bauerwartungsland liegen keine Bodenrichtwerte vor. Vorstellbar sind Preise zwischen 2 €/qm und 10 €/qm.

Der Versuch, die Grundstücke an bauwillige Käufer zu veräußern, scheiterte in der Vergangenheit häufig daran, dass die Grundstücke nicht erschlossen sind und zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer keine Einigung bzgl. der Erschließung bestand. Möglicherweise gab es auch beim Kaufpreis in der Vergangenheit unterschiedliche Vorstellungen zwischen dem Verkäufer und den potentiellen Käufern.

Vom Grundstückseigentümer wurde der Stadt die Gesamtfläche von 13.696 qm nun zum Preis von 100.000 € angeboten. Dies entspricht einem durchschnittlichen Preis von 7,30 €/qm. Würde man für das geordnete Rohbauland einen Preis von 10 €/qm und das Bauerwartungsland einen unteren Preis von 3 €/qm zugrunde legen, betrüge der Gesamtpreis 102.716 €. Das Angebot ist daher realistisch und liegt im unteren bis mittleren Bereich.

Die Baulandsituation im Stadtteil Bad Karlshafen stellt sich wie folgt dar:

Bauplätze stehen nur im Bereich der Gartenstadt und des Grasewegs zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum. Einige der Grundstücke sind aufgrund der topographischen Lage (Hanglage) nur schwierig zu bebauen und vermittelbar. Der beigefügten Anlage können die verfügbaren Bauflächen entnommen werden.

Im Stadtteil Helmarshausen stellt sich eine ähnliche Situation dar. Aufgrund der topographischen Lage der Baugrundstücke Am Fahlenberg sind diese schwierig zu vermitteln. Im Bereich des Mittelbergs gibt es nur wenige Grundstücke, die sofort bebaubar wären und für Bauinteressierte in Frage kämen. Diese Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Im Eigentum der Stadt Bad Karlshafen befindet sich die Friedhoferweiterungsfläche und das ehemalige Schulgrundstück. Die Friedhoferweiterungsfläche würde Platz für vier Bauplätze bieten. Für zwei der vier Bauplätze gibt es Interesse.

Das ehemalige Schulgrundstück bietet Platz für ca. 7 bis 9 Bauplätze, wofür es bereits Interessenten gab. Ein Verkauf von Bauplätzen ist erst nach der Durchführung einer Quartiersplanung mit Bodenordnung möglich. Mit der Quartiersplanung und Bodenordnung soll demnächst begonnen werden (Mittel für städtebauliche Planungen sind im Haushalt 2020 eingestellt). Der beigefügten Anlage können die verfügbaren Bauflächen in Helmarshausen entnommen werden.

Der beigefügten Anlage kann entnommen werden, dass in den letzten Jahren ein Anstieg von Bauanträgen für Wohngebäude und Wohnraumerweiterung zu verzeichnen ist. Gleiches ist bei den Bauberatungen festzustellen, wobei bei den Bauberatungen bisher keine Statistik geführt wird. Es gibt zunehmend Anfragen zu verfügbaren Bauflächen von jungen Familien oder ältere Personen, die in der Vergangenheit in Bad Karlshafen waren und ihren Ruhestand in Bad Karlshafen verbringen möchten.

Nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie haben die Möglichkeiten von Digitalisierung und Homeoffice einen neuen Schub bekommen. Der deutsche Städte- und Gemeindebund, der insbesondere die kleinen und ländlich gelegenen Kommunen vertritt, und andere Experten gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie zu einem neuen Schub zurück zu einer stärkeren Nachfrage für die ländlichen Räume führen wird, da sich die Arbeitswelt nachhaltig verändert.

Durch den Erwerb der Grundstücke besteht für die Stadt Bad Karlshafen die Möglichkeit, in eigener Hand einen größeren Bereich für eine neue Wohnbebauung weiter zu entwickeln, zumal für dieses Gebiet bereits ein gültiger Bebauungsplan besteht. Die Stadt Bad Karlshafen verfügt darüber hinaus im Moment über keine eigenen und insgesamt über kaum weitere geeignete Flächen, in denen eine entsprechende Entwicklung möglich wäre. Ein wesentlicher Vorteil beim Kauf der Fläche besteht darin, dass die Stadt als Eigentümer die Entwicklung völlig eigenständig steuern kann und nicht auf Dritte angewiesen ist.

Voraussetzung für die Entwicklung der Flächen ist, dass den Interessenten eindeutige Informationen zum Grundstück und zur Erschließung gegeben werden können. Durch den Erwerb des Grundstücks können eindeutige Erschließungsplanungen erstellt werden um diese anschließend in die Realität umzusetzen. Zudem könnte die Stadt Bad Karlshafen offensiv in die Werbung als Wohnstandort gehen.

Der zukünftige Verkaufspreis würde sich aus dem Kaufpreis und den Erschließungskosten zusammensetzen und voraussichtlich bei ca. 37,30 € / m² liegen

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 25. Januar dem Erwerb der Grundstücke zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den folgenden Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Helmarshausen die Grundstücke in der Gemarkung Helmarshausen, Flur 13, Flurstücke 56/65, 56/66, 56/67, 56/68, 56/69, 56/70, 56/71, 56/72, 56/73, 56/74, 56/76, zum Gesamtpreis von 100.000 € zzgl. Nebenkosten zu erwerben.

Die finanziellen Mittel sind im Haushalt 2021 einzuplanen.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt.


(Dittrich)
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten: