

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 21.11.2019

Erwerb von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes „Campus Nord,, Gemarkung Weiterstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Weiterstadt erwirbt im Bereich des Bebauungsplanes „Campus Nord“ die Grundstücke

Gemarkung Weiterstadt, Flur 16, Nr. 56/1	1.795 m ²
Gemarkung Weiterstadt, Flur 16, Nr. 57/1	861 m ²
Gemarkung Weiterstadt, Flur 16, Nr. 59/1	1.288 m ²
Gemarkung Weiterstadt, Flur 16, Nr. 60	1.735 m ²

zu einem Wert von 50,00 €/m². Dies ergibt bei der Gesamtfläche von 5.679 m² einen Betrag von 283.950,00 €. Alle mit dem Ankauf verbundenen Kosten trägt die Stadt Weiterstadt.

Sachverhalt:

In Zusammenhang mit der Schaffung eines Campus Geländes nördlich der Albrecht-Dürer-Schule hat die Stadtverordnetenversammlung am 7. Februar 2019 der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Nord“ zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zugestimmt.

Die Verwaltung ist anschließend für den Plangeltungsbereich auf die dort noch verbliebenen vier Grundstückseigentümer zugegangen, um neben der Schaffung des Planungsrechtes auch die Grundstücke zu sichern. Mit den betreffenden Eigentümern wurden bereits 2015 Grundstückverhandlungen wegen der damals noch geplanten Asylbewerberunterkunft geführt. Hierbei kam es 2015 in drei Fällen auch zu einem Grunderwerb von Teilflächen zu einem Wert von 50,00 €/m².

Auch 2019 ist die Verwaltung mit einem Wert von 50,00 €/m² analog des damaligen Kaufpreises auf die Eigentümer zugegangen. Die vier betroffenen Grundstücke sind oben aufgelistet. Die Lage der Grundstücke ist aus dem als Anlage beigefügten Plan ersichtlich.

In den Ankaufsgesprächen haben Teile der Eigentümer vehement einen höheren Kaufpreis gefordert. Begründet wurde dies mit der konjunkturellen Entwicklung der Bodenpreise. Von einem Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass der 2015 geltende Bodenrichtwert für die östlich angrenzende Bodenrichtwertzone 310,00 €/m² betrug, zum 1. Januar 2018 jedoch bereits auf 400,00 €/m² angestiegen war. Diese Aussage ist auch korrekt. Dennoch hat die Stadtverwaltung ihre Haltung bekräftigt, dass der Wert von 50,00 €/m² für die vorgesehene Nutzung und das Planungsrecht „Gemeinbedarf Schule“ auch zum heutigen Zeitpunkt einen ausgesprochen fairen Preis darstellt und man sich analog des Vorgehens im Jahre 2015 verhalten möchte.

Drucksache 10/0863/1

Um trotz der teilweise unterschiedlichen Positionen eine Einigung in der Frage des Grunderwerbs zu ermöglichen, hat die Stadtverwaltung allen Eigentümern vorgeschlagen, für jedes Grundstück ein Einzelwertgutachten bei dem zuständigen Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement in Heppenheim erstellen zu lassen. Sollten die Gutachten einen höheren Wert als 50,00 €/m² ergeben, würde dieser höhere Wert gezahlt. Läge der Gutachterwert unter 50,00 €/m², würde dennoch der Preis von 50,00 €/m² von der Stadt gezahlt. Die Gutachten bieten somit dem Eigentümer eine risikofreie Option ausschließlich nach oben. Unter diesen Voraussetzungen haben auch die Eigentümer, die einen höheren Kaufpreis gefordert haben, einem späteren Verkauf, ggf. eben auch zu 50,00 €/m², zugestimmt. Der Grunderwerb würde auf Wunsch der Eigentümer verbunden mit einer Nachzahlungsklausel für den Fall, dass innerhalb von 10 Jahren im Bereich des jeweiligen Grundstückes ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet oder ein Wohnbaugebiet in Kraft gesetzt wird.

Allen Eigentümern wurde schriftlich mitgeteilt, dass der beschriebene Grunderwerb der Zustimmung der städtischen Gremien bedarf.

Seit dem 30. September 2019 liegen die Gutachten des Gutachterausschusses den jeweiligen Eigentümern und der Stadtverwaltung vor. Die Einzelwerte der Gutachten liegen in Abhängigkeit von der Betroffenheit mit der vorhandenen Hochspannungsleitung zwischen 38,44 €/m² und 42,00 €/m². Stichtag der Wertermittlung ist der 19. September. Die Eigentümer haben nach Vorlage der Gutachten ihre Bereitschaft bestätigt, die Grundstücke zu 50,00 €/m² an die Stadt zu veräußern.

Für den Ankauf der Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.679 m² ist ein Betrag von 283.950,00 € notwendig. Unter Berücksichtigung aller mit dem Ankauf verbundenen weiteren Kosten ergibt sich eine Summe von etwa 320.000,00 €. Entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Weiterstadt ist für den Ankauf von Grundstücken bei einem Wert höher 65.000,00 € im Einzelfall ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung notwendig. Neben der hier vorliegenden Gesamtsumme für den Ankauf liegt auch der Kaufpreis in zwei Einzelfällen über dem Wert von 65.000,00 €.

Mit dem Grunderwerb sichert die Stadt die Verfügungsgewalt über die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wäre frei bei der Gestaltung eines zukünftigen „Campus Nord“.

Finanzierung:

Die notwendigen Mittel sind im Haushaltsplan 2020 unter Kostenstelle 3101-014 angemeldet.

Der Sachverhalt wurde am 12. November 2019 im Magistrat beraten.

Dr. Alexander Koch
Erster Stadtrat

Anlage:

Plan der betroffenen Flächen (1 Seite)