

Vorlage: Fachbereich III/880.66/2018

Gemeindevertretung

zur 14. Sitzung
am 27.04.2018

Betreff: Festlegung der Verkaufspreise im Baugebiet „Roßdorf-Ost“

Anlagen: - Übersicht Baugebiet mit den Verkaufspreisen (Anlage 1)
- Aufteilungsplan für die Verkäufe in den Gebieten So und GE 2 (Anlage 2)

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke im Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet im Baugebiet „Roßdorf-Ost“ ist zu folgenden Verkaufsmodalitäten abzuwickeln:

1 a. Bauplätze im Wohngebiet

Die Bauplätze im Wohngebiet werden zu 400,00 €/m² verkauft. Im Verkaufspreis enthalten sind sämtliche Beträge der Ersterschließung nach KAG (Wasser, Abwasser, Straßenbeitrag) sowie alle naturschutzrechtlichen Abgaben.

Bei der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke gelten nachfolgende Regelungen: Bei mehreren Bewerbern auf einen Bauplatz werden Bewerber bevorzugt, die mindestens seit 2 Jahren vor Bewerbungseingang ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde Roßdorf haben. Ansonsten ist die zeitliche Reihenfolge der Bewerbung für den Vorrang ausschlaggebend. Im Übrigen finden die Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, mit Ausnahme der Ziffer 4 a (Bauverpflichtung), keine Anwendung.

1 b. Bauplätze im Mischgebiet:

Die Bauplätze im Mischgebiet werden zu einem Verkaufspreis von 320,00 €/m² verkauft. Im Verkaufspreis enthalten sind sämtliche Beträge der Ersterschließung nach KAG (Wasser, Abwasser, Straßenbeitrag) sowie alle naturschutzrechtlichen Abgaben. Dabei gelten folgende Regelungen bei der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke:

- Bei dem Verkauf der neugebildeten Gewerbegrundstücke sind Bewerber aus der Gemeinde Roßdorf bei der Grundstücksvergabe bevorzugt zu berücksichtigen.
- Die Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze finden keine Anwendung, allerdings wird vorgegeben, dass 50 % der Bruttogrundflächen auf dem Grundstück für eine Dauer von 10 Jahren gewerblich zu nutzen sind. Diese von der baurechtlichen Verpflichtung zur Nutzung als Mischgebiet unabhängige privatrechtliche Regelung ist über eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 80,00 €/m² des gesamten Verkaufsgrundstückes mit einer Frist von 10 Jahren vorrangig im Grundbuch zu sichern, die im Falle einer Weiterveräußerung den weiteren Erwerbenden aufzuerlegen ist.
- Im Übrigen finden die Vergaberichtlinien für gemeindliche Gewerbegrundstücke, mit Ausnahme der Ziffern 1 und 2 (Bauverpflichtung), keine Anwendung, wobei die Frist von 2 Jahren auf 3 Jahre verlängert wird.

1 c. Bauplätze im Gewerbegebiet:

Die Bauplätze im Gewerbegebiet werden entsprechend des beigefügten Lageplanes (Anlage 1) verkauft. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher m²-Preis von ca. 167,00 €/m². Im Verkaufspreis enthalten sind sämtliche Beträge der Ersterschließung nach KAG (Wasser, Abwasser, Straßenbeitrag) sowie alle naturschutzrechtlichen Abgaben. Dabei gelten folgende Regelungen bei der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke:

- Bei dem Verkauf der neugebildeten Gewerbegrundstücke sind Bewerber aus der Gemeinde Roßdorf bei der Grundstücksvergabe bevorzugt zu berücksichtigen.
- Im Übrigen finden die Vergaberichtlinien für gemeindliche Gewerbegrundstücke, mit Ausnahme der Ziffer 1 und 2 (Bauverpflichtung), keine Anwendung, wobei die Frist von 2 Jahren auf 3 Jahre verlängert wird.

1 d. Flächen in den Gebieten SO und GE2

1. Aus dem Sondergebietsgrundstück für den Einzelhandelsstandort im geplanten Baugebiet „Roßdorf-Ost“ wird aus den Bereichen Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE2) an die
 - a) Peter Kolb und Ulrike Hofmann GbR, Schloßgasse 14, 64807 Dieburg, eine Gesamtfläche von 8.698 m² (= 5.433 m² + 3.265 m²)und
 - b) Tannenberg S.à.r.l., 2-4, Rue Beck, L-1222 Luxembourg, eine Gesamtfläche von 1.322 m²veräußert.
2. Die zukünftige Straßenfläche im SO / GE2 bestehend aus den beiden Flächen mit 889 m² und 63 m² (Lageplan -Anlage 1- gestrichelt dargestellt) verbleibt im Eigentum der Gemeinde Roßdorf. Die Straße wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen aus der Treuhandvermögen für das Baugebiet hergestellt. Zukünftige Instandhaltungskosten und die Verkehrssicherungspflicht wird auf die beiden vorgenannten Erwerber übertragen und in den notariellen Kaufverträgen geregelt.
3. Die mit einem Geh-, Fahr- und ggf. Leitungsrecht für die Gemeinde Roßdorf und mit einem Versorgungsleitungs- und Betretungsrecht nebst Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Entega Netz AG bzw. Entega Medianet AG, belastete Grundstücksfläche von 299 m² wird der Peter Kolb und Ulrike Hofmann GbR und die ebenfalls belastete Grundstücksfläche von 140,00 m² der Tannenberg S.à.r.l. jeweils unentgeltlich überlassen. Im Gegenzug übernehmen die beiden Erwerber die Herstellungskosten dieser Flächen.
4. Die im Bereich SO und GE2 zu veräußernden Grundstücksflächen werden zu einem Verkaufspreis von 270,00 €/m² verkauft. Im Verkaufspreis enthalten sind sämtliche Beträge der Ersterschließung nach KAG (Wasser, Abwasser, Straßenbeitrag) sowie alle naturschutzrechtlichen Abgaben.
5. Die Vertragsnebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) gehen in voller Höhe zu Lasten der Käufer.
6. Im Übrigen finden die Vergaberichtlinien für gemeindliche Gewerbegrundstücke, mit Ausnahme der Ziffern 1 und 2 (Bauverpflichtung), keine Anwendung, wobei die Frist von 2 Jahren auf 3 Jahre verlängert wird.

2. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, zusammen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Treuhänderin der Gemeinde Roßdorf alle Verkäufe abzuwickeln.

Begründung:

Die Ermittlung des Bodenwertes durch den Sachverständigen Heinen erfolgte für das Baugebiet Roßdorf-Ost zum Stichtag 15.7.2015. Zwischenzeitlich hat sich der Immobilienmarkt stark verändert. Wohn- und Gewerbeflächen werden stark nachgefragt. Die Liste der Interessenten für das neue Gebiet umfasst ca. 210 Bewerbungen.

Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten konjunkturellen Lage in der Bau-branchen die Kosten für die Erschließungsarbeiten steigen werden. Daher ist es geboten, teilweise von den Bodenrichtwerten abzuweichen.

zu 1 a. Wohngebiet

Der Verkaufspreis für die Bauplätze im Wohngebiet liegt mit 400,00 €/m² über dem Bodenrichtwert der angrenzenden Bodenrichtwertzone (370,00 €/m²; Stand 1.1.2016).

Da bereits eine große Datenbank mit Interessenten aufgebaut werden konnte, ist es wahrscheinlich, dass ein zügiger Abverkauf der Bauplätze zum vorgeschlagenen Verkaufspreis gewährleistet werden kann.

Zu 1 b. Mischgebiet

Der Verkaufspreis für die Bauplätze im Mischgebiet liegt mit 320,00 €/m² exakt auf dem zum Stichtag 15.7.2015 von dem Sachverständigen ermittelten Wert von 320,00 €/m².

Zu 1 c. Gewerbegebiet

Der Verkaufspreis für die Bauplätze im Gewerbegebiet liegt mit durchschnittlich ca. 167,00 €/m² über dem vom Gutachter aufgezeigten Wert von 140,00 €/m. Gleichwohl bewegt sich der vorgeschlagene durchschnittliche Preis im Vergleich zu den anderen in Roßdorf verfügbaren Gewerbegebietsbereichen in ähnlicher Größenordnung.

Die Staffelung der Verkaufspreise folgt der Lage der Bauplätze sich ergebenden Attraktivitätsvorteilen (u.a. Nähe zum Einzelhandelsstandort, Sichtbarkeit, Nutzungsbeschränkungen, etc.).

Auch für das Gewerbegebiet sind zahlreiche Interessenten vorgemerkt. Daher erscheint es auch für dieses Gebiet möglich, dass ein vergleichsweise zügiger Abverkauf der Bauplätze zum vorgeschlagenen Verkaufspreis gewährleistet werden kann.

Zu 1 d. Flächen im Sondergebiet

Wesentlicher Bestandteil des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ ist der geplante Einzelhandelsstandort. Er besteht aus den drei baurechtlich unterschiedlichen Flächen

- SO-Fläche (Discounter, Erschließungsstraße und Parkierung)
- GE2-Fläche (Drogeriemarkt, ehem. Trafostation)
- Bestandsfläche (ehemaliger REWE-Standort); **nicht** Bestandteil des Baugebietes Roßdorf-Ost

Zwischen dem GE2-Bereich und den SO-Flächen werden beim Umlegungsverfahren und den Kosten der Erschließung keine Unterschiede gemacht. Einzig die bauliche Nutzung ist rein rechtlich leicht unterschiedlich, was sich aber in der Realität nicht ablesen lässt.

Die in Dieburg ansässige Peter Kolb und Ulrike Hofmann GbR, Schlossgasse 14, 64807 Dieburg, bemüht sich seit vielen Jahren um diesen Standort. Ihr ist es gelungen, die Grundstückseigentümerin Patrizia, den Discounter ALDI und einen Drogeriemarkt für eine gemeinsame Planung zu gewinnen, die sowohl die Erschließung als auch die Parkierung gemeinsam vornehmen. Dies stellt aus Sicht der Gemeinde einen großen Vorteil gegenüber allen anderen Projektentwicklern dar, die im Rahmen ihrer Interessenbekundungen lediglich eine Partikularsicht vertreten. Außerdem hat sich Herr Kolb von Anfang an mit Planungsleistungen an dem Projekt beteiligt.

Die anderen Interessenten für die Sondergebietsflächen tragen ihre Interessen zum Teil massiv vor. Es herrscht offenbar eine starke Nachfrage nach diesem Sondergebiet.

Dem trägt die Gemeinde Rechnung, indem sie den Preis für das erschlossene SO- und GE2-Gebiet abweichend vom Verkehrswertgutachten für die unbebauten Grundstücke vom 09.05.2017 des Sachverständigen Dipl. Bernd Heinen, Groß-Zimmern, wie folgt festlegt:

Wert lt. Gutachten: 170,00 €/m²

Vorgeschlagener Verkaufspreis: 270,00 €/m²

Mit dem Mehrerlös wird auch die Herstellung der Erschließungsstraße finanziert und der entgangene Verkaufserlös kompensiert.

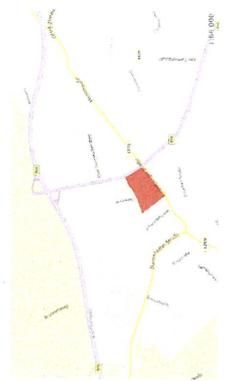
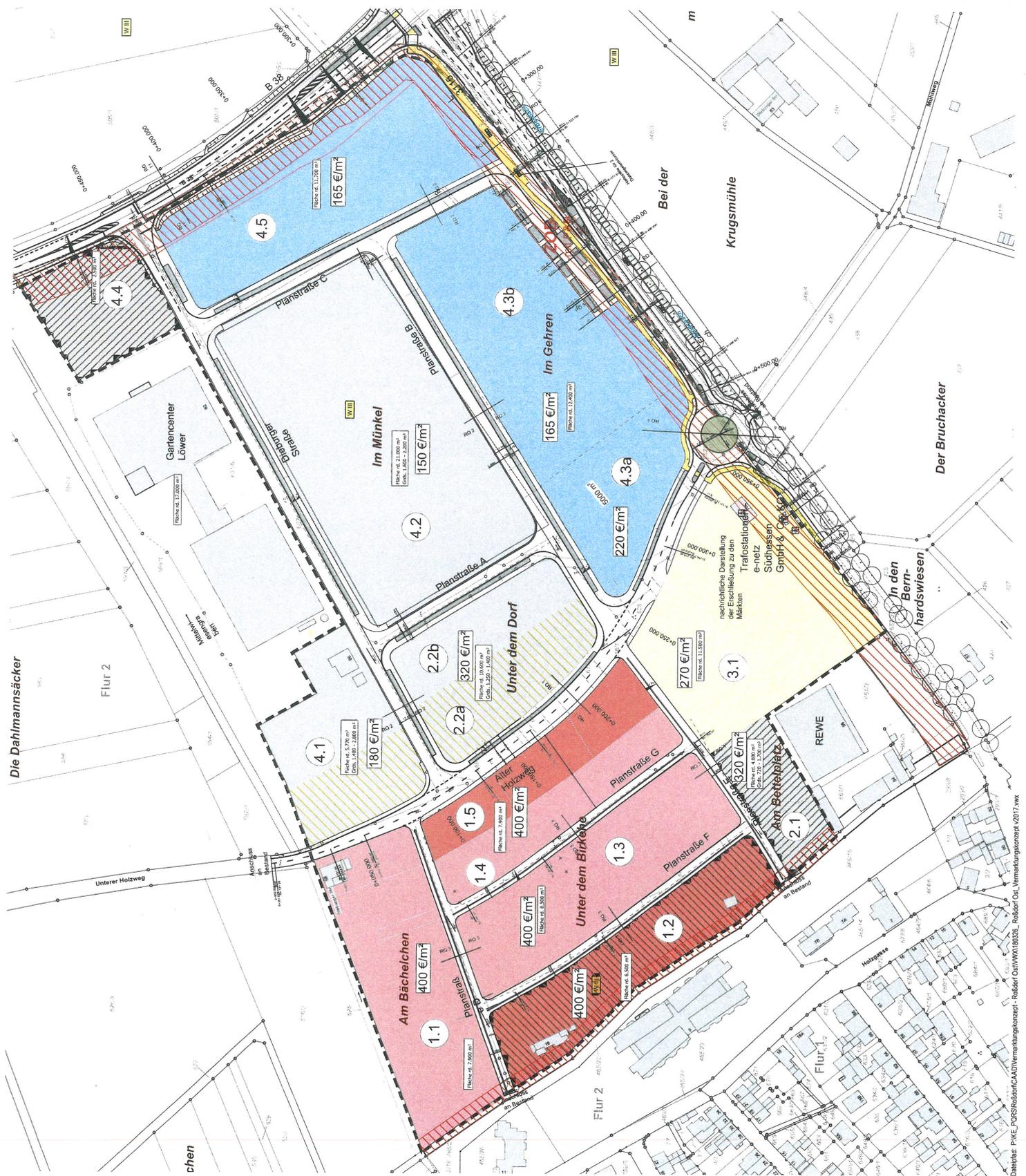
Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

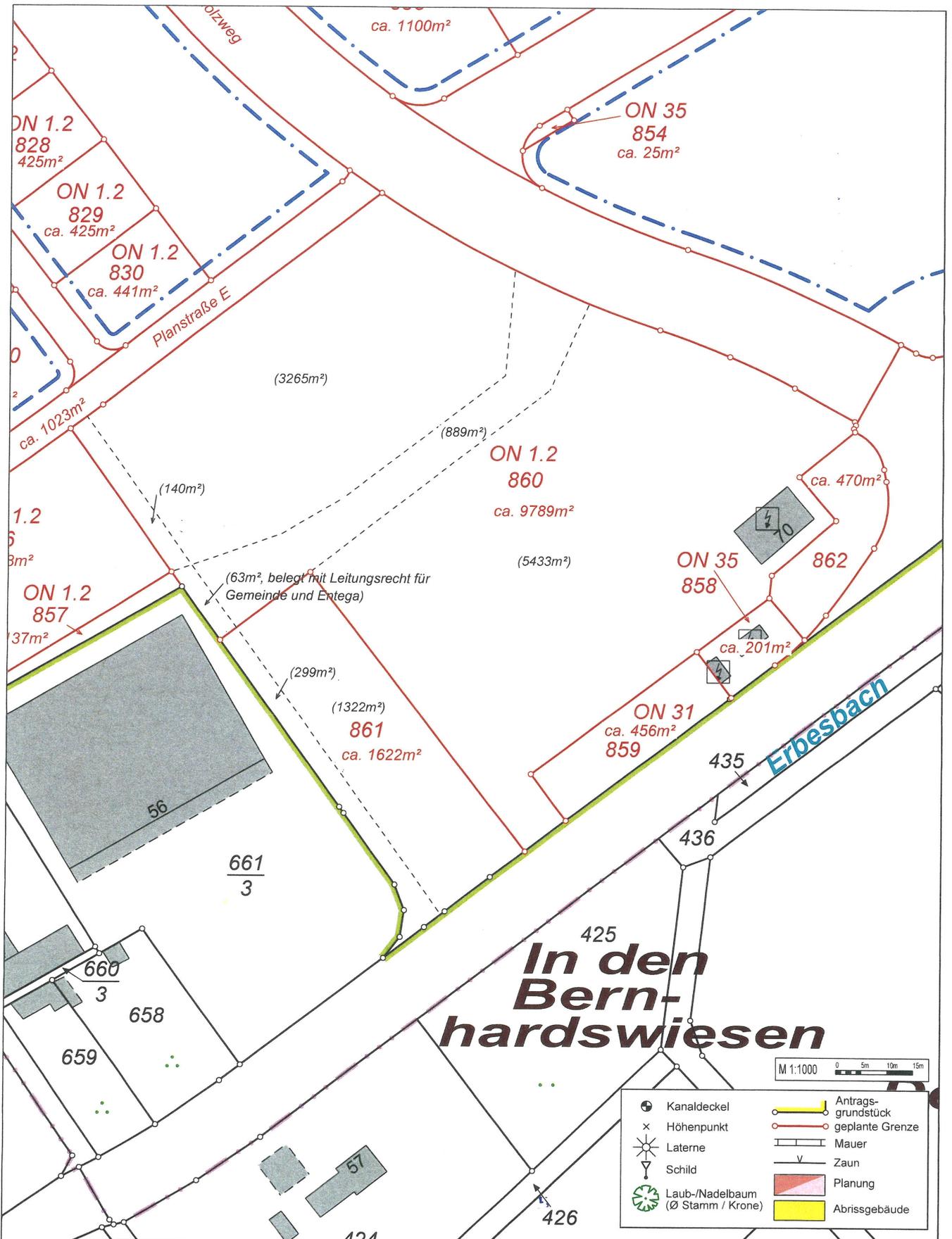
<input type="checkbox"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
-------------------------------------	-------	---------	--------------

Bebauungsgebiet "Robdorf Ost"
Verkaufspreise

- Bebauungsgebiet "Robdorf Ost" (Fläche und 15,4 ha)
- Gemeinbedarf Kindergarten, Rüb. etc.
- Handwerk, Produktion, Dienstleistung / mit Ausstellungsflächen
- verkehrsmitt. Dienstleistung und Gewerbenutzung
- Einzelhandel
- Erweiterungsflächen für Bestandnutzung
- individuelles Wohnen / verdichtetes Wohnen
- keine Bebauung zulässig



Datierung: P:\KE_P\Robdorf\CAAD\Vermarktungskonzept - Robdorf Ost\WK180326 - Robdorf Ost_Vermarktungskonzept_v20171.wx



Aufteilungsplan

Alle Angaben sind vorläufig.

Gemarkung Roßdorf
 Flur 2
 Flurstück
 Maßstab 1:1000
 Datei 15107pl42

Datum 14.02.2018
 Auftragsnummer 15.107U
 Bearbeiter Marcus Hoeth



Dipl.-Ing. Hans Georg
Müller

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Bessunger Straße 73 64347 Griesheim
 Tel. 06155 84230 Fax 06155 842340
 mail@vermessungsbuero-mueller.de

Anlage 2