STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	17.10.2013	1691/13 - I/365

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	28.10.2013		
Bauausschuss	04.11.2013		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	05.11.2013		
Stadtverordnetenversammlung	13.11.2013		

Betreff:

Baugebiet "Rasselberg" in Wetzlar; hier: Festsetzung des Kaufpreises

Anlage/n:

2 Pläne (Ausschnitt Bebauungsplan, Aufteilungsplan Grundstücke)

Beschluss:

Die Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet "Rasselberg" in Wetzlar erfolgt zu einem **Kaufpreis von 185,00 €/qm** inklusive der Erschließungskosten, des Abwasserbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen.

Wetzlar, 17. Oktober 2013

gez. Semler
Stadtrat

Begründung:

Im Rahmen des zur Zeit laufenden Baulandumlegungsverfahrens für das neue Baugebiet "Rasselberg" wird die Stadt Wetzlar voraussichtlich 55 der insgesamt 59 Wohnbaugrundstücke erhalten. Die restlichen 4 Grundstücke werden dem Eigentümer eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Alt-Grundstückes zugewiesen. Eine weitere Eigentümergemeinschaft verzichtet auf die Landzuteilung und bittet um Auszahlung des Einwurfswertes.

Zur Festlegung des Kaufpreises hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar den Verkehrswert der Grundstücke zum Stichtag 27.09.2013 auf **180,00 €/qm** festgestellt.
Die Verkehrswertermittlung erfolgte vorwiegend durch vergleichbare Bodenrichtwerte der benachbarten Richtwertzonen „Vogelsang“ und der Straße „Am Rasselberg“, mit Anpassungen an die zu bewertenden Baugrundstücke im Neubaugebiet Rasselberg in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc..

In diesem Verfahren wurde der Wert der neuen Grundstücke mit durchschnittlich 176,63 €/qm ermittelt, wobei die vergleichbaren Grundstücke „Vogelsang“ mit 174,93 €/qm und "Am Rasselberg" mit 178,33 €/qm berücksichtigt wurden.

In einem zweiten Vergleichswertverfahren, das die erzielten Kaufpreise in vergleichbaren Lagen berücksichtigt, ergab sich für das Neubaugebiet Rasselberg ein Mittelwert von 182,90 €/qm. Hierbei wurden die Bodenwerte im Bereich Vogelsang (161,42 €), Oben im Brückenborn (188,57 €), Am Feldkreuz (177,84 €), Vor der Warte (211,79 €) und Am Deutschherrenberg (174,86 €) zum Vergleich herangezogen.
Somit wurde der Bodenwert für baureifes Land im Mittel auf 179,76 €, aufgerundet auf 180,00 €/qm festgestellt.
Auf der Grundlage dieses Wertes wurde unter Berücksichtigung der vom Fachamt ermittelten Erschließungskosten (42,12 €), dem Abwasserbeitrag (2,45 €) und dem Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen (3,26 €) ein Zuteilungswert / Wert für geordnetes Rohbauland von 130,00 €/qm errechnet.

Nicht berücksichtigt wurden zusätzliche Kosten, die möglicherweise durch notwendige Baugrundverbesserungen und der Abfuhr von aufgebrachten Erdmassen im Bereich der ehemaligen Baumschule Leib entstehen. Um diese ggf. entstehenden Unwägbarkeiten abzufangen als auch aufgrund der starken Interessenbekundungen von Bauplatzbewerbern, wird der Verkaufspreis für die städtischen Baugrundstücke auf **185,00 €/qm** festgelegt.

Zum Vergleich die in Ansatz gebrachten Grundstückskaufpreise der letzten Baugebiete:
Rückersbodenseit II Steindorf: 145,00 €/qm
Bornstück Dutenhofen: 143,16 €/qm
Hundsrücken II Nauborn: 148,27 €/qm

Der Verkauf der Grundstücke im Neubaugebiet Rasselberg erfolgt gemäß den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergaberichtlinien. Zur Zeit liegen dem Fachamt rund 115 Bewerbungen vor.