



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	17.02.2011	2116/11 - I/743
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.02.2011	5.7	
Bauausschuss	28.02.2011	12	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	01.03.2011	8	
Stadtverordnetenversammlung	15.03.2011	6	

Betreff:

**Baugebiet "Rückersbodenseit II" in Wetzlar-Steindorf
hier: Festsetzung des Kaufpreises**

Anlage/n:

1 Lageplan

Beschluss:

Die Veräußerung der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet "Rückersbodenseit II" im Stadtteil Steindorf erfolgt zu einem **Kaufpreis von 145,00 €/qm** inklusive der Erschließungskosten, des Abwasserbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen.

Wetzlar, den 16.02.2011

gez. Semler

Begründung:

Im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens für den Bereich "Rückersbodenseit II" im Stadtteil Steindorf hat die Stadt Wetzlar insgesamt 14 Wohnbaugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie ein Grundstück für ein Reihenhaus erhalten. Die restlichen 7 Grundstücke wurden den Alteigentümern bzw. Auflassungsberechtigten zugewiesen.

Zur Festlegung des Kaufpreises hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar den Verkehrswert der Grundstücke zum Stichtag 15.02.2011 auf **145,00 €/qm** festgestellt.

Bei der Berechnung wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

Zuteilungswert zum Stichtag der Baulandumlegung 01.01.2008 in der Qualität "geordnetes Rohbauland"		93,00 €/qm
Zuschlag für gesicherte Erschließung im kurzen Zeitraum		4,65 €/qm
Wert für baureifes Land (erschließungskostenbeitragspflichtig)		97,65 €/qm
Wertansatz für Erschließungsanlagen gem. Kostenschätzung des Tiefbauamtes		
Erschließungsbeitrag Straßen-/Kanalbau	41,95 €/qm	
Abwasserbeitrag	2,75 €/qm	
Kostenerstattungsbeitrag für Ausgleichsmaßnahmen	<u>7,65 €/qm</u>	52,35 €/qm
Wert für baureifes Land (erschließungskostenbeitragsfrei)		150,00 €/qm

Zur Kaufpreisfestsetzung wurde des Weiteren das Verhältnis des Wertes der neuen Baugrundstücke zu dem Bodenrichtwert des benachbarten Baugebietes Rückersbodenseit I herangezogen, der zur Zeit bei 140,00 €/qm liegt. Durch Hinzurechnung eines lagebedingten Anpassungsfaktors von 3 % ergäbe sich hier ein Wert von 144,20 €/qm.

Ferner wurden Vergleichspreise des Stadtteils Steindorf aus der dem Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung herangezogen, um die örtlichen Durchschnittspreise zu ermitteln. Diese ergeben einen Durchschnittswert von 142,20 €/qm.

Die Gewichtung der Verfahrensergebnisse ergab folgenden Verkaufspreis:
 $150,00 \text{ €} \times 20 \% + 144,20 \text{ €} \times 50 \% + 142,20 \text{ €} \times 30 \% = 144,76 \text{ €/qm}$
aufgerundet = **145,00 €/qm**

Zum Vergleich: Die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2010 betragen

Steindorf, Rückersbodenseit I	140,00 €
Nauborn, Hundsrücken II	155,00 €
Dutenhofen, Am Bornstück	155,00 €
Münchholzhausen, Stockwiese	125,00 €

Die Erschließung des Baugebietes soll im 2. Halbjahr 2011 erfolgen, so dass nach Kaufpreisfestsetzung die Veräußerung der Baugrundstücke zeitgleich erfolgen kann.