

Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 07.09.2023

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 754/2023 Baubereich Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann		
Erweiterung Baugebiet Im Hogge - Verkaufskonditionen			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Rat	20.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Sachverhalt:

Über den aktuellen Stand zur Erweiterung des Baugebietes Im Hogge in Vörden lässt sich Folgendes berichten:

Zurzeit liegen zwölf konkrete Reservierungen für ein Baugrundstück im erweiterten Teilbereich des Baugebietes Im Hogge in Vörden vor. Unter den Interessenten sind sowohl Einheimische wie auch Auswärtige.

Die Vermessung des gesamten Gebietes ist im Laufe des Sommers vom Vermessungsbüro Kros, Brakel, durchgeführt worden. Momentan erfolgt die Vorbereitung zur Übernahme der neu gebildeten Flurstücke in das Liegenschaftskataster. Sobald dies erfolgt ist, liegen die Voraussetzungen zum Verkauf der einzelnen Grundstücke vor.

Die Aufträge für die Erschließungsmaßnahme sind vergeben. Die Gespräche zur Einweisung der ausführenden Firma finden in den nächsten Wochen statt. Der Beginn der Arbeiten wird sich dann anschließen. Ein genauer Zeitplan liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Festlegung der Verkaufskonditionen:

Um keine versteckte Subvention der Baugrundstücke zu fördern, sollte sich der Verkaufspreis an den entstandenen Kosten – vom Ankauf, über die Bauleitplanung bis zur Vermessung und Erschließung des Gebietes – orientieren.

Die gesamten entstandenen Kosten sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Grundstücksankauf	
Ankaufspreis, Grunderwerbssteuer, Notarkosten sowie Verwaltungskostenzuschlag (10 %)	338.859,41 €
Bauleitplanung	
Aufstellung Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan, Gutachten Schallschutz, Umweltbericht und Verwaltungskosten (10 %)	19.644,46 €
Erschließung	
Geotechnische Erkundung, Planungskosten, Baustelleneinrichtung (jeweils 50 %); Vermessung, Straßenfläche inkl. Unterbau, Regenrückhaltebecken (anhand Flächenanteil mit 42 % berücksichtigt), Straßenbeleuchtung und Verwaltungskosten (10%) <i>(alle Kosten lt. Ausschreibungsergebnis, ohne Kanal und Wasser)</i>	589.272,49 €

Hiernach entsteht eine zu verteilende Investitionssumme in Höhe von **947.776,36 €**. Die 28 zur Verfügung stehenden Bauplätze ergeben insgesamt eine bebaubare Fläche von 21.210 m²: Anhand dieser zwei Parameter würde sich ein kostendeckender Grundstückskaufpreis von **17 € je m²**, zzgl. eines Erschließungskostenabschlages von **28 € je m²** Baufläche ergeben. Zusätzlich sind die laut Satzung vorgesehenen Kanal- und Wasseranschlussbeiträge zu berücksichtigen.

Bei der Annahme eines Verwaltungskostenzuschlags von 5 % könnte der Grundstückskaufpreis und/oder der Erschließungskostenabschlag um jeweils 1 € je m² reduziert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Für die Baugrundstücke im Baugebiet östlich der Straße Im Hogge werden, neben den lt. Satzung vorgesehenen Anschlussbeiträgen für Wasser und Kanal, ein Grundstückskaufpreis von 17 € je m², zzgl. eines Erschließungskostenabschlages von 28 € je m² Baufläche festgesetzt.