

Beschluss Nr.: 0289/2015

(Ausfertigung)

Sitzung ist: öffentlich		Beschlussvorschlag (x):			Abstimmungsergebnis (Anzahl)		
Beratungsfolge:	Datum:	angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgelehnt	enthalten
Ortschaftsrat Bebertal	24.03.2015	X					
Bauausschuss Hohe Börde	13.04.2015	X					
Gemeinderat Hohe Börde	21.04.2015	X			26	0	0

GEGENSTAND:

Grundsatzbeschluss Grundstücksverkauf in der Gemarkung Bebertal Baugebiet "An der Kämpe II"

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt ca. 8 unvermessenen Bauparzellen im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung „An der Kämpe II in Gesamtgröße von ges. ca. 9.290 m² aus dem Grundstücke Flur 6, Flurstück 5/35 in der Gemarkung Bebertal zu einem Verkaufspreis in Höhe von 18,00 €/m² zu veräußern.

Der Verkaufspreis beinhaltet die Parzellierungsvermessung.

Die Abwassererschließung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Aller-Ohre und die Trinkwasserversorgung durch die Heidewasser GmbH auf Antrag der Bauherren auf Anschluss zulasten der Bauherren.

Der Käufer verpflichtet sich, das Baugrundstück im vorliegenden Zustand zu übernehmen. Eine Mehrerlösklausel und eine Bauverpflichtung werden empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährl. Folgekosten	Zuweisungen	Haushaltsrechtlich Verfügbar			Verpflichtungs-ermächtigung
.....167.220,00 €€€	€			€
Investitionshaushalt	Ergebnishaushalt	Konto	Überplanmäßig			Außerplanmäßig
€	€	111710.0311	€			€
Gefertigt:	Amt:	Struktur:	Aktenzeichen:	z.K.Amt 10:	z.K.Amt 20:	Bürgermeisterin: Frau Trittel

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes - KVG (LSA) waren nachfolgende GR-Mitglieder an der Beratung und Abstimmung gehindert

Trittel
Bürgermeisterin

Siegel

Datum

Gesetzliche Grundlage:

Verkauf nach § 433 Bürgerlichem Gesetzbuch in Verbindung mit § 311b Bürgerlichem Gesetzbuch Grundbuch von Bebertal Blatt 001404

Sachverhalt:

Mit Satzungsbeschluss Nr. 0213/2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „An der Kämpe II“ der Ortschaft Bebertal am 09.12.2014 beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung wird Baurecht für einen straßenbegleitenden Teilbereich der derzeitigen Kleingartenanlage nach § 34 BauGB vorliegen. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße An der Krämpe. Eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Die Abwassererschließung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Aller-Ohre und die Trinkwasserversorgung durch die Heidewasser GmbH auf Antrag der Bauherren auf Anschluss. Die Zusicherung zur Erschließung liegt vor.

Für das nordöstlichste Grundstücke ist das Abwasser über eine vom Grundstückskäufer zu finanzierenden Sammelgrube oder, mit Zustimmung des AZV Aller-Ohre, durch eine privatrechtliche Anschlussleitung, bis zur Erweiterung der zentralen Abwasseranlagen durch den Zweckverband zu entsorgen. Der Käufer hat einen Baukostenzuschuss für die Trinkwassererschließung (ohne Hausanschluss) an die Heidewasser GmbH und für Abwasser einen Beitrag (incl. Hausanschluss bis 1 m auf das Grundstück) an den Abwasserzweckverband Aller-Ohre bzw. zu zahlen.

Im Pachtvertrag mit dem Kleingartenverein wurden die Verkaufsflächen zum 01.09.2015 herausgelöst. Die Gärten sind teilweise noch in Bewirtschaftung. Der Verkauf der ca. 8 Bauparzellen soll durch die Gemeinde vorbereitet werden.

Der Käufer erwirbt die Grundstücke im vorliegenden Zustand einschließlich der darauf befindlichen kleingärtnerischen- und baulichen Anlagen.

Die Gemeinde hat bzw. wird Kosten in Vorbereitung der Verkäufe der Grundstücke wie folgt tragen:

Planungskosten zur Schaffung von Baurecht	4.500,00 €
Vermessungskosten für ca. 8 Bauparzellen	7.500,00 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen	5.500,00 €
Errichtung einer Zaunanlage zur Abgrenzung der verbleibenden Gartenanlage	9.700,00 €
fußläufigen Zuwegung westlich der verbleibenden Gartenanlage	5.000,00 €
Regulierung der Strom- und Wasserversorgung der verbleibenden Gartenanlage	100,00 €
Pauschale für unvorhersehbare Maßnahmen, Reparaturarbeiten	10.000,00 €
Gesamt ca.	42.300,00 €

Unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche von ca. 9.290 m² ergeben sich Aufwendungen der Gemeinde in Höhe von ca.

4,55 €/m²

Der Beitrag für Abwasser (incl. HA bis 1 m auf dem Grundstück) errechnet sich wie folgt: Anrechenbare Grundstücksfläche in m² x Nutzungsfaktor (z.B. 1,0 bei 1 Vollgeschoss; 1,6 bei 2 Vollgeschosse) x Beitragssatz (3,58 €/m² Beitragsfläche). Für 2 Vollgeschosse hat der Käufer mit $1,60 \times 3,58 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5,73 \text{ €/m}^2}$ für den **Abwasserbeitrag** zu rechnen.

Für Trinkwasser beträgt der Baukostenzuschuss für den Käufer 70 % der Herstellungskosten Es liegen Kostenschätzungen für 2 Erschließungsvarianten vor. Danach hat der Käufer mit ca. **4,00 €/m² bis 5,00 €/m² Baukostenzuschuss für Trinkwasser** (zzgl. HA) zu rechnen.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land (incl. Trinkwasser- und Abwassererschließung) in Bebertal ist wie folgt

WA - Allgemeines Wohngebiet	28,00 €/m ²
MD – Dorfgebiet	15,00 €/m ²

Die Verwaltung empfiehlt die Grundstücke zu einem Preis von **18,00 €/m²** (28,00 €/m² - 5,00 €/m² für TW – 5,73 €/m² für SW) zu veräußern.

Zum Vergleich: Die Gemeinde hat Baugrundstücke in der Umgebung z.B. in Schackensleben zu 30,00 €/m² (incl. TW und SW) veräußert.

Das Gelände weist zur Straße einen erheblichen Höhenunterschied auf, welches zur baulichen Nutzung architektonisch reizvoll aber aufwändig ist. Schichtenwasser ist nicht auszuschließen.

Eine Mehrerlösklausel und eine Bauverpflichtung werden empfohlen.

Anlage

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „An der Kämpe II“ der Ortschaft Bebertal
Parzellierungsplan
Bodenrichtwertkarte