



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Europaplatz 5, 64293 Darmstadt

Aktenzeichen (bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

An den
Magistrat der Stadt
- Herrn Werdt -
Mörfelder Str. 33
65451 Kelsterbach

Auskünfte gibt Ihnen Kai Göbler
Durchwahl 06151-5004220
E-Mail kai.goebler@hvbg.hessen.de

Ihr Aktenzeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 10.01.2011

Baugebiet „Gewerbegebiet Staudenäcker“ in der Gemarkung Kelsterbach Kostenschätzungen

Sehr geehrter Herr Werdt,

wie besprochen erhalten Sie die Kostenschätzungen für die Baulandumlegung „Staudenäcker“.

Zunächst aber noch einige Informationen zu dem Verfahren:

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist in diesem Verfahren wegen des homogenen Umlegungsgebiets (keine wesentlich unterschiedlichen Nutzungen) und der relativ geringen Größe der Erschließungsflächen eine Flächenumlegung nach § 58.1 BauGB zu empfehlen. Der Flächenbeitrag sollte mit 30 % festgesetzt werden.

In diesem Flächenbeitrag sind folgende Komponenten enthalten:

- Erschließungsvorteil (Erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung)
- Kompensationsvorteil (Ausgleichsflächenbeitragsfreie Zuteilung)
- Allgemeiner Erschließungsvorteil (Allgemeine Lageverbesserung)
- Gestaltungsvorteil
- Einsparung der Verfahrenskosten (Vermessungskosten, Gutachterkosten, Verhandlungskosten, eingesparte Notar- und Grundbuchkosten)
- eingesparte Grunderwerbsteuer
- Verkürzung der Aufschließungsdauer

Ausgehend von einem Richtwert von 350 €/m² für Gewerbeflächen in Kelsterbach, geschätzten Erschließungskosten von ca. 20 €/m² und einem Flächenbeitrag von 30 % ergibt sich somit ein theoretische Einwurfswert von ca. 230 €/m².

Man sollte den Eigentümern, die ihre Flächen an die Stadt abgeben wollen, einen Ankaufspreis von 200 €/m² anbieten. Der um 30 €/m² geminderte Preis ist mit dem Vermarktungsrisiko und den Finanzierungszinsen der Stadt zu begründen. Außerdem erhalten die Eigentümer ihr Geld dann früher, als wenn sie ihre Grundstücke selbst vermarkten müssten.

Für die Waldflächen sollte man den Grundstückseigentümern einen Kaufpreis von 8,00 €/m² (Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen) anbieten. Der Eigentumsübergang kann dann auch innerhalb der Baulandumlegung erfolgen. Den Eigentümern kann im Umlegungsplan eine Nachzahlungsverpflichtung eingeräumt werden (z.B. für 25 Jahre) für den Fall, dass das Waldgelände innerhalb dieser Frist doch noch zu Bauland entwickelt werden sollte.

Bei der Kostenschätzung bin ich davon ausgegangen, dass zunächst nur die verschiedenen Blöcke und 10 weitere Baugrundstücke aufgeteilt werden.

Grundlage für die Kostenschätzung sind folgende Parameter:

Bodenwert für (Mischwert Wald/Gewerbe)	< 200 €/m ²
Fläche des Gebiets	88400 m ²
Anzahl der Teilstücke	25
Anzahl der neu festgelegten Grenzpunkte	60
Anzahl der abzumarkenden Grenzpunkte	20
Anzahl der Ordnungsnummern	15

Unter diesen Parametern werden die Kosten für das Verfahren einschließlich Herstellung und Abmarkung der Verfahrensgrenze, Erstellung von Vertragsentwürfen, Verhandlung mit den Eigentümern, Erstellen der Umlegungsdokumente incl. Umsatzsteuer geschätzt auf:

36.000,00 €

Bitte beachten Sie, falls Sie eine weitere Kostenschätzung einholen wollen, daß die Ausgangsparameter identisch sein müssen, da sonst erhebliche Abweichung auftreten werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Flächen bisher nur graphisch ermittelt sind. Endgültig können sie erst nach Herstellung und Neuaufnahme der Verfahrensgrenze ermittelt werden. Eine Abmarkung der neuen Grundstücksgrenzen ist nach Rechtskraft der Umlegung nicht mehr erforderlich, sie kann aber auf Antrag erfolgen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Kai Göbler (Dipl.-Ing.)