

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

Erwerb von zwei noch zu vermessenden Grundstücken in Fernwald-Annerod, Am Kirschberg 11, mit einer Gesamtgröße von ca. 4.850 m² zur Umsetzung der für die Grundschule Fernwald-Annerod vorgesehenen Erweiterungsbaumaßnahme

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt

1. den Erwerb folgender Grundstücke in der Gemarkung Fernwald Annerod, Flur 1,
 - a) Flurstück 536/33 mit einer Gesamtfläche von 4.456 qm und einem Bodenrichtwert in Höhe von 46 Euro pro qm
Kaufpreis gerundet 205.000 Euro
 - b) Flurstück 536/28 mit einer Gesamtfläche von 393 qm und einem Bodenrichtwert von 160 Euro pro qm.
Kaufpreis gerundet 63.000 Euro.

Der auf Basis des Bodenrichtwertes errechnete Kaufpreis für die beiden Grundstücke beträgt somit gerundet 268.000 Euro.
Der durchschnittliche qm Preis beträgt 55,26 Euro.

2. Anstatt der Zahlung eines Kaufpreises erbringt der Landkreis Gießen folgende bauliche Gegenleistungen auf dem erworbenen Gelände:

Abriss des auf dem Flurstück 536/28 befindlichen Hochbehälters.
Gesamtkosten hierfür lt. Kostenschätzung rd. 173.000 Euro.

Herrichtung zusätzlicher Parkplätze über die gemäß Baurecht zu schaffenden Parkplätzen hinaus und die Schaffung einer Zuwegung zum nahegelegenen Sportplatz. Beides auf dem Schulgrundstück des Landkreises Gießen.
Größe, Lage und Beschaffenheit der zu bebauenden Flächen können erst im Rahmen der Außenanlagenplanung in Abstimmung mit der Gemeinde Fernwald festgelegt werden.

Die Umsetzung dieser beiden Maßnahmen erfolgt im finanziellen Rahmen der verbleibenden Mittel, deren Höhe unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss des Hochbehälters noch etwa 95.000 Euro betragen.

3. **Der Gesamtpreis in Höhe von rd. 268.000 Euro gilt als Obergrenze für die zu erbringenden baulichen und planerischen Leistungen. Der Betrag ist auszuschöpfen.**
4. **die Umwidmung der vorgenannten Grundstücksteile für öffentliche Zwecke.**

Die mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Gerichts-, Vermessungs- und Beurkundungskosten tragen beide Parteien je zur Hälfte. Die Grunderwerbssteuer in Höhe von rd. 16.000 Euro geht allein zu Lasten des Landkreises Gießen.

Begründung:

An der Grundschule Fernwald-Annerod steigen die Zahl der Schülerinnen und Schüler und folglich auch die Zahl der an der Ganztagsbetreuung teilnehmenden Kinder stark an.

Um der bereits entstandenen und weiter ansteigenden Raumnot entgegenzuwirken, soll auf dem angrenzenden Gelände ein Erweiterungsbau errichtet werden. Außerdem ist auch die Vergrößerung des Schulhofes vorgesehen.

Zur Umsetzung der in Fernwald-Annerod geplanten Maßnahme benötigt der Landkreis Gießen zwei am Kirschberg 11 in Fernwald Annerod gelegene Grundstücke. Flur 1, Flurstücke 536/28 und 536/33. Beide Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Fernwald. Sie sollen käuflich erworben werden. Von einer Überlassung der Grundstücke auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages wird, aufgrund der Einwände von Revision und Finanzabteilung des Landkreises Gießen, Abstand genommen.

Die Gemeinde Fernwald hat dem Verkauf der Flächen zugestimmt. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Stattdessen wurden von der Gemeinde Fernwald vorgetragen, dass als Gegenleistung für die beiden Grundstücke, anstatt der Zahlung eines Kaufpreises bauliche Maßnahmen durch den Landkreis Gießen erbracht werden sollen.

Zur Festlegung des Wertes für die baulichen Gegenleistungen wird deshalb ein Kaufpreis zugrunde gelegt, der sich an dem vom Landkreis Gießen üblicherweise akzeptierten Bodenrichtwert orientiert.

Der Bodenrichtwert errechnet sich auf Grundlage des Hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (Boris Hessen) wie folgt:

Das Grundstück mit der Bezeichnung Flur 1, Flurstück 536/33 ist mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 46 Euro pro qm ausgewiesen. Für die noch zu vermessende Gesamtfläche von ca. 4.456 qm errechnet sich somit ein Kaufpreis von gerundet 205.000 Euro.

Das Grundstück mit der Bezeichnung Flur 1, Flurstück 536/28 ist mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 160 Euro pro qm ausgewiesen. Dieses Grundstück hat eine Größe von 553 qm. Ein Teil dieser Fläche, etwa 160 qm, soll später als öffentliche Zuwegung dienen und deshalb im Eigentum der Gemeinde Fernwald verbleiben.

Für die restliche, für den Landkreis Gießen verbleibende und noch zu vermessende Fläche von ca. 393 qm, errechnet sich somit ein Kaufpreis von gerundet 63.000 Euro.

Daraus errechnet sich eine zum Erwerb anstehende Gesamtfläche von 4.849 qm, vorbehaltlich der noch vorzunehmenden Vermessung.

**Der auf Basis des Bodenrichtwertes errechnete Kaufpreis für die beiden Grundstücke beträgt somit gerundet 268.000 Euro.
Der durchschnittliche qm Preis beträgt 55,26 Euro.**

Die von Landkreis Gießen zu erbringenden baulichen und planerischen Gegenleistungen müssen im finanziellen Rahmen dieser 268.000 Euro umgesetzt werden.

Dies bedeutet, dass der Finanzrahmen im Sinne der Gemeinde Fernwald ausgeschöpft und im Sinne des Landkreises Gießen nicht überschritten werden soll.

Die vom Landkreis Gießen zu erbringenden baulichen Gegenleistungen erstrecken sich über folgende Maßnahmen, die von ihm geplant, veranlasst und finanziert werden:

- Abriss des auf dem Flurstück 536/28 befindlichen Hochbehälters.
Nach exakter Kostenschätzung und unter Einbeziehung eines Schadstoffgutachtens, entstehen für die Beseitigung des Hochbehälters Gesamtkosten in Höhe von rund 173.000 Euro, inklusive einer vorsorglich berücksichtigten Baupreiserhöhung.
Um eine Kostensteigerung möglichst gering zu halten, soll zeitnah, möglichst umgehend nach Erwerb des Grundstückes, mit dem Abriss begonnen werden.

Da Abrisskosten lediglich Folgekosten zur Beseitigung von Baulasten sind, verringert sich der Kaufpreis dem Grunde nach um diese 173.000 Euro auf 95.000 Euro.

- Herrichtung zusätzlicher Parkplätze über die gemäß Baurecht zu schaffenden Parkplätze hinaus und die Schaffung einer Zuwegung zum nahegelegenen Sportplatz. Beides auf dem Schulgrundstück des Landkreises Gießen. Größe und Lage der hierfür zu bebauenden Flächen können erst Rahmen der Außenanlagenplanung festgelegt werden.
Für die Planung und Gestaltung der gesamten Außenanlage wird ein Fachplanungsbüro vom Landkreis Gießen beauftragt. In diese Planung wird die Gemeinde, soweit es sich um die Mitgestaltung der zusätzlichen Parkplätze und der Zuwegungen handelt, rechtzeitig einbezogen.
Die Umsetzung dieser beiden Maßnahmen erfolgt im finanziellen Rahmen der verbleibenden Mittel, deren Höhe unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss des Hochbehälters noch etwa 95.000 Euro beträgt.

Der Gesamtpreis in Höhe von rd. 268.000 Euro gilt als Obergrenze für die zu erbringenden baulichen und planerischen Leistungen.

Lage und Zuschnitt der zum Erwerb vorgesehenen Flächen können der als Anlage 1 beigefügten Skizze zu entnommen werden.

Die mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten (Gerichts-, Vermessungs- und Beurkundungskosten) tragen beide Parteien je zur Hälfte.

Die Grunderwerbssteuer in Höhe von rd. 16.000 Euro geht allein zu Lasten des Landkreises Gießen.

Die späteren Nutzungsrechte und die Verkehrssicherungspflicht werden gesondert im späteren Kaufvertrag einvernehmlich geregelt

Der Abriss des Hochbehälters erfolgt in 2020. Der Baubeginn des neuen Schulgebäudes ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Diese Vorgehensweise ist mit der Revision und Fachdienst Recht abgestimmt.

Die unter der Nr.“1179/2019 neu“ erstellte Vorlage zu dieser Sache wird aufgrund dieser Vorlage gegenstandslos.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel stehen bei den Maßnahmen 21.1.01.08/101 (Erweiterungsneubau) und 200 (Grunderwerb) zur Verfügung.

Folgekosten:

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Nicole Kohl-Massey
Stellv. Fachdienstleiterin
FD 40

Andrea Laucht
Sachbearbeiterin FD 40

Mario Rohrmus
Fachbereichsleiter FB 4

Dr. Christiane Schmahl
Hauptamtliche Erste
Kreisbeigeordnete

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des _____
vom:

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung