

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

Erwerb eines noch zu vermessenden Grundstücksteils von insgesamt ca. 3.581 m² der beiden in der Gemarkung Annerod Flur 1 liegenden Flurstücke 536/28 und 536/33 von der Gemeinde Fernwald für die Erweiterung der Grundschule Fernwald-Annerod

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt

1. den Erwerb von Grundstücksteilen der in der Gemarkung Annerod liegenden Grundstücke, Flur 1, Flurstück 536/28, Am Kirschenberg 11 und 536/33, Auf der Platte:
Gesamtgröße der noch nicht vermessenen Grundstücksflächen ca. 3.581 m².

Auf dem Grundstück 536/28 befinden sich zwei Hochbehälter, die vom Landkreis Gießen mit einem Kostenaufwand von rund 150.000 Euro entfernt werden müssen. Die Übertragung des Grundstückes erfolgt deshalb zu einem günstigeren Preis.

Unter Berücksichtigung dieser 150.000 Euro verbleibt ein vom Landkreis Gießen zu entrichtender

Kaufpreis in Höhe von rund 165.000 Euro.

In Höhe dieses Betrages wird der Landkreis Gießen auf dem im Eigentum der Gemeinde Fernwald angrenzenden Gelände eine Parkfläche mit Zuwegung errichten.

Diese Fläche mit einer Größe von ca. 1.171 m² soll während der Schulzeit für schulische Zwecke zur Verfügung stehen und danach als öffentliche Parkfläche für den angrenzenden Sportplatz dienen, was im notariellen Vertrag festgelegt wird. Für die schulische Nutzung und die bei der Gemeinde verbleibende Verkehrssicherungspflicht erhält die Gemeinde eine Einmalzahlung von 10.000 Euro.

2. 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 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.

Hierfür werden Teilflächen von zwei in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes liegenden Grundstücken benötigt. Beide Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Fernwald.

Sie stellt dem Landkreis Gießen die benötigten Flächenteile der Grundstücke Flur 1 Flurstück 536/28, Am Kirschenberg 11 (derzeitige Größe 553 m²) und Flurstück 536/33, Auf der Platte (derzeitige Größe 4.456 m²) zur Verfügung.

Die vom Landkreis Gießen benötigten und noch zu vermessenden Teilflächen haben eine Gesamtgröße von ca. 3.581 m².

Die Gemeinde Fernwald möchte, dass anstatt der Zahlung eines Kaufpreises bauliche Gegenleistungen erbracht werden. Hierbei handelt es sich um ein Tauschgeschäft, da der Landkreis Gießen die Baumaßnahme nicht auf eigenem Gelände umsetzt.

Auf dem Grundstück Flur 1 Flurstück 536/28, Am Kirschenberg 11, stehen zwei Hochbehälter, die vom Landkreis Gießen auf eigene Kosten entfernt werden müssen. Nach exakter Kostenschätzung, unter Einbeziehung eines Schadstoffgutachtens, entstehen für die Beseitigung der Hochbehälter Gesamtkosten in Höhe von rund 150.000 Euro, inclusive einer vorsorglich berücksichtigten Baupreiserhöhung. Um eine solche Kostensteigerung möglichst gering zu halten, soll zeitnah, möglichst umgehend nach Erwerb des Grundstückes, mit dem Abriss begonnen werden. Abrisskosten sind lediglich Folgekosten zur Beseitigung von Baulasten.

**Als Kaufpreis wird daher ein Betrag in Höhe von 165.000 Euro vereinbart.
Bei einer Grundstücksfläche von 3.581 m² errechnen sich 46,08 Euro/m².**

Bei diesem Betrag handelt es sich um die geschätzten Kosten für die Herstellung einer ca. 1.171 m² großen Parkplatzfläche mit Zuwegung, einschließlich der zu erwartenden allgemeinen Baupreiserhöhung. Über diese öffentliche Zuwegung werden auch die kreiseigenen Parkflächen auf dem Schulgelände erreicht. Diese, an das Schulgelände angrenzende Fläche, bleibt im Eigentum der Gemeinde Fernwald. Sie soll während der Schulzeit für schulische Zwecke genutzt werden dürfen. Außerhalb der Schulzeit soll der Parkplatz als öffentliche Parkfläche für den angrenzenden Sportplatz zur Verfügung stehen.

Der Bau dieser Anlage ist für Anfang 2023 vorgesehen.

Lage und Zuschnitt der beschriebenen Flächen sind aus der als Anlage 1 beigefügten Skizze zu ersehen. Das spätere Schulgelände und die öffentliche Parkplatzfläche und Zuwegungsfläche wurden markiert. Der aktuelle Lageplan ist als Anlage 2 beigefügt

Die vom Landkreis Gießen zu erbringenden baulichen Leistungen für den Erwerb von ca. 3.581 m² Fläche betragen insgesamt rund 315.000 Euro. Hinzu kommen noch die mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten. Diese Gerichts-, Vermessungs- und Beurkundungskosten tragen beide Parteien je zur Hälfte. Die Grunderwerbssteuer geht allein zu Lasten des Landkreises Gießen.

Der Bodenrichtwert liegt zusammengefasst bei 56,60 Euro/m². Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:
Bodenrichtwert Flurstück 536/28: 332,5 m² x 160,00 €/m² = 53.200,00 Euro
Bodenrichtwert Flurstück 536/33: 3.248,5 m² x 46,00 €/m² = 149.431,00 Euro
Gesamtbodenrichtwert für 3.581 m²: 202.631,00 Euro.

Der auf die Abrisskosten der beiden Hochbehälter zurückzuführende günstigere Kaufpreis in Höhe von 165.000 Euro liegt mit 37.631 Euro unter dem Bodenrichtwert der beiden Grundstücke.

Nach Einschätzung der Gemeinde Fernwald könnte für die beiden Grundstücke ein deutlich höherer Preis erzielt werden, wenn aus dieser Fläche hochwertiges Bauland für den Wohnungsbau entstehen würde. Die Gemeinde Fernwald geht davon aus, dass ein Preis von bis zu 200,00 Euro/m² erzielt werden könnte.

Das Nutzungsrecht der Schule und die Beschreibung der Park- und Zuwegungsfläche werden nach erfolgtem Beschluss in dem noch zu schließenden notariellen Kaufvertrag geregelt. Für die schulische Nutzung und die bei der Gemeinde verbleibende Verkehrssicherungspflicht erhält die Gemeinde eine Einmalzahlung von 10.000 Euro.

Der Abriss der Hochbehälter erfolgt in 2020. Der Baubeginn des neuen Schulgebäudes ist im Frühjahr 2021 geplant.

Diese Vorgehensweise ist mit Revision und Fachdienst Recht abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Abriss der Hochbehälter betragen 150.000 Euro.

Die Kosten für den Bau der öffentlichen Parkfläche mit Zuwegung stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung als Verpflichtungsermächtigung im Produkt 21.1.01.08 unter der Maßnahme Nr. 101.

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Sandrine Piljanovic
Stellv. Fachdienstleitung
FD 40

Andrea Laucht
Sachbearbeiterin

Mario Rohrmus
Fachbereichsleiter FB 4

Dr. Christiane Schmahl
Hauptamtliche Erste
Kreisbeigeordnete

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des Kreisausschusses

vom: 18.11.2019

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss

Änderung des Kaufpreises und neue Begründung, die in
die Vorlage 1179/2019-neu einfließen)-

genehmigt

Zur Beglaubigung

Beschluss des Kreistages

vom:

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -

genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung