

# Gemeinde Hetlingen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0226/2018/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 01.11.2018
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss der Gemeinde Hetlingen	22.11.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	13.12.2018	öffentlich

### Festlegung von Verkaufspreisen für das Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet B-Plan Nr. 12, 1. Änderung in der Gemeinde Hetlingen

#### Sachverhalt:

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 sollen zusätzliche Grundstücke zur Wohn- und Gewerbebebauung ausgewiesen werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hetlingen und sollen kostendeckend an Grundstücksinteressenten veräußert werden. Hierfür ist die Festlegung von Verkaufspreisen notwendig.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Dezember 2017 wurde über die Verkaufspreise der Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 12 beraten und ein entsprechender Beschluss gefasst.

Die Verwaltung hatte die Kosten im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basierte zum großen Teil auf Kostenschätzungen, da beispielsweise noch nicht feststand, wie hoch die Erschließungskosten nach erfolgter Ausschreibung der Arbeiten sind.

Da die Erschließungskosten nach der Ausschreibung im Sommer 2018 jetzt weitgehend feststehen, wurde eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung erarbeitet.

Um alle Kosten wie Erschließungskosten, Grunderwerb- und Planungskosten zu decken, sind folgende Quadratmeterpreise ausreichend (für Grundstücksbezeichnung siehe beigefügtem Lageplan – außer M7):

G1 + G2:	69,00 Euro/qm
M1 – M3:	105,00 Euro/qm
M4 – M7:	165,00 Euro/qm
W1 – W3:	145,00 Euro/qm
W4 – W7:	150,00 Euro/qm
W9:	195,00 Euro/qm

W8 verbleibt beim Eigentümer. Durch die 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 12 ergibt sich aus dem Gewerbegebietsgrundstück G2 eine Teilfläche als Mischgebietsfläche (M7).

Die unterschiedliche Höhe der Verkaufspreise hängt mit der Lage der einzelnen Grundstücke zusammen. So reduziert sich der Verkaufspreis von den Grundstücken am Deich zu den Grundstücken in Richtung Holmer Straße.

Es ist nun neu zu entscheiden, zu welchen Verkaufspreisen die Grundstücke im neuen Baugebiet verkauft werden sollen.

Gemeinden sollen sich nicht mit Gewinnerzielungsabsichten auf dem gewerblichen Wohnungsmarkt beteiligen. Gleichwohl steht es den Gemeinden frei, zum Zwecke des öffentlichen Wohls den Bedarf an Baugrundstücken selbst zu decken. In diesem Fall wird seitens der Prüfungsämter empfohlen, Grundstücke nicht unter Marktwert zu veräußern, da dies wiederum zu Spekulationskäufen führen könnte. Der Verkaufspreis sollte sich deshalb am Bodenrichtwert orientieren. Der Bodenrichtwert für Wohnbaugebiete in Hetlingen liegt bei 145,00 Euro pro Quadratmeter und für Gewerbegebiete ist von einem Bodenrichtwert von 60,00 Euro pro Quadratmeter auszugehen.

### **Finanzierung:**

Das Gebiet kann mit folgenden Verkaufspreisen voraussichtlich erschlossen werden:

G1 + G2:	69,00 Euro/qm
M1 – M3:	105,00 Euro/qm
M4 – M7:	165,00 Euro/qm
W1 – W3:	145,00 Euro/qm
W4 – W7:	150,00 Euro/qm
W9:	195,00 Euro/qm

### **Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt die Verkaufspreise der Flächen im Bebauungsplan Nr. 12 „Holmer Straße/Blink“ auf folgende Verkaufspreise festzulegen:

G1 + G2:	69,00 Euro/qm
M1 – M3:	105,00 Euro/qm
M4 – M7:	165,00 Euro/qm
W1 – W3:	145,00 Euro/qm
W4 – W7:	150,00 Euro/qm
W9:	195,00 Euro/qm

---

Rahn-Wolff

### **Anlagen:**

Lageplan mit Grundstücksbezeichnungen  
Wirtschaftlichkeitsberechnung Stand 18.10.2018

