

## Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Harleshausen

### Erläuterung

**Zweck:** Verkauf von ca. 80 Grundstücken für Wohnungsbau (Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Baugruppen) im Baugebiet „Zum Feldlager“ (Zonen Anlage 1). Mit der Bebauung kann nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen (voraussichtlich Herbst 2019) begonnen werden.

**Käufer:** Auswahl auf der Grundlage der Verkaufskriterien (Anlage 2)

Zonen 1 - 3 (Einzelhäuser, Doppelhaushälften):  
vorgemerkte Interessenten; Verkaufsbeginn geplant ab vierten Quartal 2018

Zone 4 (Einzelhäuser):  
an Bieter zum Höchstgebot; Verkaufsbeginn geplant ab dritten Quartal 2018

Zone 5 (Baugruppen):  
vorgemerkte Interessenten nach Eingang der Bewerbung; Verkaufsgespräche haben bereits begonnen. Fünf von sieben Bauplätzen sind derzeit reserviert.

#### • **Bebauungs- und Vergabeoption**

Innerhalb der Zonen 5 sowie den Zonen 6 und 7 (Mehrfamilien-, Reihenhäuser – gesonderte Vorlagen) ist die vorgesehene Bebauung für die dort gelegenen Bauplätze nachfragebedingt variabel. Gleiches gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Zone 1 (Doppelhäuser) und könnten auch in das beabsichtigte Bebauungskonzept der Zone 5 einbezogen werden. Dann gelten die dort vorgesehenen Verkaufskriterien.

**Grundstücke:** Gemarkung Harleshausen, Flur 4, Flurstücke 3, 4, 5/2, 5/4, 5/5, 6/3, 6/5, 38/45

**Größe:**

Grundstücke für Einzelhäuser:	zwischen ca. 570 m <sup>2</sup> und ca. 770 m <sup>2</sup>
Grundstücke für Doppelhaushälften:	zwischen ca. 300 m <sup>2</sup> und ca. 360 m <sup>2</sup>
Grundstücke für Baugruppen:	zwischen ca. 870 m <sup>2</sup> und ca. 1.190 m <sup>2</sup>

**Bilanzwert:** 52,53 €/m<sup>2</sup>

**Richtwertzone:** 175 / 250 €/m<sup>2</sup> lt. Richtwertkarte, Stand 1. Januar 2016

Kaufpreis: Kaufpreiszonen (Anlage 1):  
Preiszone 1: 250 €/m<sup>2</sup>;  
Preiszone 2: 225 €/m<sup>2</sup>  
Preiszone 3: 200 €/m<sup>2</sup>  
Preiszone 4: zum Höchstgebot,  
als Orientierung soll im Angebotsverfahren 250 €/m<sup>2</sup> angegeben  
werden. Es handelt sich hier um die attraktivsten Bauplätze in dem  
Baugebiet;  
Preiszone 5: 250 €/m<sup>2</sup>

Beiträge: Im Kaufpreis sind enthalten - Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB -  
- Kostenerstattungsbeiträge im Sinne von §§ 135 a  
135 c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz)

Planrecht: Bebauungsplan Nr. IV/65 „Zum Feldlager“, rechtsverbindlich  
Grundstücksqualität: allgemeines Wohngebiet

Besonderheiten: • Hinweis auf gestörten Baugrund für die ehemals bebauten Grundstücke (in der  
Anlage 1 schraffiert dargestellt);  
• Auflagen zum Schutz der Nachbarn bei Nutzung von Wärmepumpen  
(Lärmemission);  
• Im Kaufvertrag für Einzel- und Doppelhäuser werden Vertragsstrafen vorge-  
sehen (siehe Anlage 2, Ziffer 4); von einer Vertragsstrafe kann in begründeten  
Fällen mit Zustimmung des Liegenschaftsdezernenten abgesehen werden.

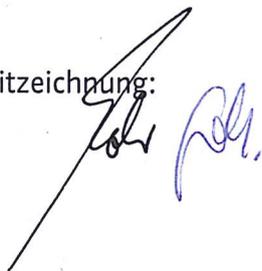
Altlasten: Im Liegenschaftsamt nicht bekannt.

Kunstwerk Nicht betroffen  
7000 Eichen:

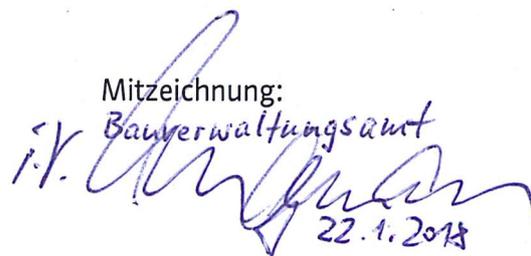
  
Wolfgang Staubesand  
Amtsleiter

  
Sigrid Fröhlich  
Kundenberaterin 

Mitzeichnung:



Mitzeichnung:

  
Bauverwaltungsamt  
22.1.2018

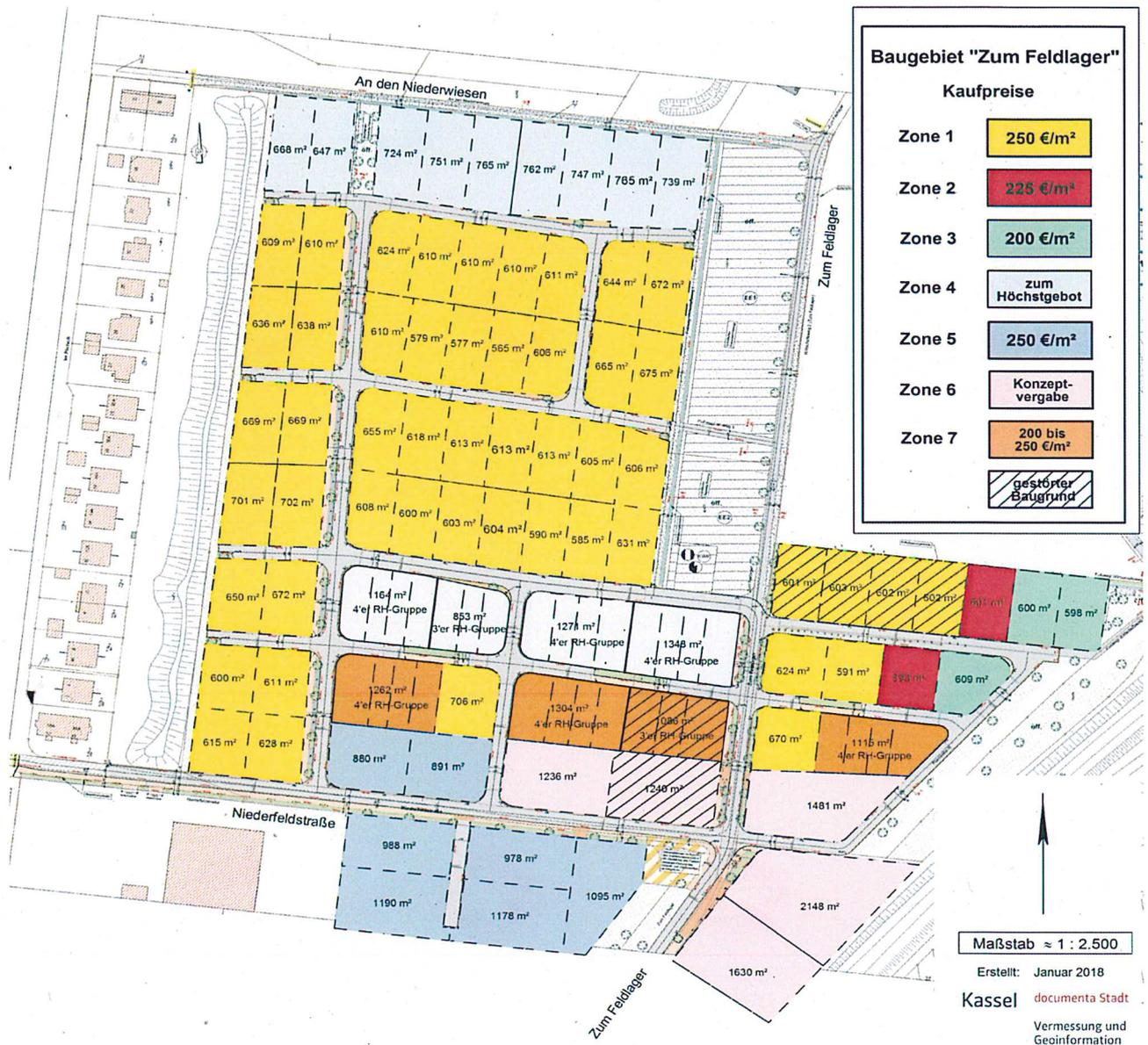
10



vd031.docx (04/2016)

lc

**Anlage 1**  
**Einzel-, Doppelhäuser, Baugruppen**



16

**Anlage 2**

**Verkaufskriterien „Zum Feldlager“**

Für den Verkauf der Einzel- und Doppelhausgrundstücke in dem Baugebiet „Zum Feldlager“ gelten folgende Kriterien:

1. Kriterien zur Auswahl der Bewerbungen (nach Anzahl der Punkte Bildung der Reihenfolge der Bewerber; bei gleicher Punktzahl entscheidet das Datum der Bewerbung für den Bereich „Kassel-West“ / Baugebiet „Zum Feldlager“, bei gleicher Punktzahl und Bewerbungsdatum das Los.)

1.1. Bewerbungsdatum (Eingangsdatum im Liegenschaftsamt)

1999 bis 2008	je Jahr	3 Punkte
2009 bis 2018	je Quartal	0,5 Punkte
Das Quartal / Jahr wird mitgewertet.		

1.2. Familiäre Situation (Stichtag 14. Dezember 2018)

Bewerber/Ehe-/Lebenspartner im Haushalt zwischen 18 und 35 Jahren pro Person	5 Punkte
Bewerber/Ehe-/Lebenspartner im Haushalt zwischen 36 und 49 Jahren pro Person	3 Punkte
Bewerber/Ehe-/Lebenspartner im Haushalt ab 50 Jahren pro Person	1 Punkt

Im Haushalt lebende Kinder bis 17 Jahren:

Bereits bestehende Schwangerschaft wird berücksichtigt.	1. Kind	8 Punkte
	2. Kind	6 Punkte
	3. Kind	4 Punkte
	jedes weitere Kind	2 Punkte

Weitere Verwandte in gerader Linie, die in das neue Haus einziehen sollen (erwachsene Kinder, Eltern, Großeltern)  
Schwerbehinderung ab 70 % oder ab Pflegegrad 3

pro Person	2 Punkte
pro Person einmalig	3 Punkte

1.3. Mietverhältnisse (Stichtag 14. Dezember 2018)

(nur eines der beiden folgenden Kriterien wird angerechnet)

-Aufgabe einer im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung in Kassel,	7 Punkte
-vorhandene Wohnung in Kassel wird aufgegeben	3 Punkte

2. Berücksichtigt werden in der ersten Verkaufsrunde:

2.1. für die Einzel- und Doppelhausbebauung zum Festpreis

- Bewerber, die selbst bzw. deren Ehepartner oder Lebensgefährte in den letzten 25 Jahren noch kein Baugrundstück oder Eigentumsanteile davon von der Stadt Kassel oder von einem Bauträger, der zuvor das Grundstück von der Stadt erworben hat, gekauft haben;
- Bewerber, die das künftige Wohngebäude selbst bewohnen wollen; gilt bei Doppelhausgrundstück grundsätzlich für jede Doppelhaushälfte;

Hinweis: Der Partner für die Doppelhausbebauung wird entsprechend der Reihenfolge der Verkaufskriterien ermittelt und kann nicht frei gewählt werden!

2.2. für die Einzelhausgrundstücke zum Höchstgebot

- Bieter, die noch kein Baugrundstück oder Teile davon in den letzten 25 Jahren von der Stadt Kassel erworben haben;
- Bieter, die das künftige Wohngebäude selbst bewohnen wollen;

3. Keine Berücksichtigung finden:

- Bewerber, die bei ihrer Bewerbung nachgewiesene Falschangaben gemacht haben;
- Bewerber, die die schriftliche Bestätigung ihres Kaufinteresses für das Baugebiet bzw. ein Kaufpreisangebot nicht zum noch festzulegenden Stichtag (Eingang im Liegenschaftsamt jeweils um 12 Uhr) abgeben;
- Bewerber, die die Bewerbung an Dritte (dazu gehören auch Familienangehörige) weitergeben wollen. Dies gilt auch für Miteigentumsanteile an dem Grundstück, wenn diese Personen bereits ein Grundstück von der Stadt Kassel erworben haben;
- Kaufpreisangebote ohne exakte Kaufpreissumme;
- Bewerber, die bis spätestens zum Beurkundungstermin keine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts oder einen Nachweis über vorhandene Eigenmittel zur Finanzierung des Bauvorhabens vorlegen können.

4. Vertragsstrafen, die im Kaufvertrag abgesichert werden:

- |                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Nachgewiesene Falschangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens                                                               | 30.000,00 € |
| - Nichteinhalten der Bauverpflichtung (Rohbau wird nicht fertiggestellt)                                                       | 30.000,00 € |
| - Verkauf des Hausgrundstücks oder Teilen davon innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss                               | 60.000,00 € |
| - Verkauf von Miteigentumsanteilen vor und nach Baubeginn an Personen, die bereits ein Grundstück von der Stadt gekauft haben, | 30.000,00 € |
| - Auszug des Käufers aus dem Haus (Käufer bleibt Eigentümer) vor Ablauf von zehn Jahren                                        | 40.000,00 € |
| - Keine räumlich überwiegende Nutzung des Hauses (mindestens 51 %) durch den Käufer innerhalb der ersten fünf Jahre            | 40.000,00 € |

12