

Erbbaurechtsangelegenheit in der Gemarkung Wehlheiden

Erläuterung

Anlass: Für den Wohnungsbau im Quartier der Jägerkaserne I sollen für die Grundstücke der im nachfolgenden Plan dargestellten Baufelder A und B Erbbaurechte bestellt werden.

Die Baufelder A und B sind für Geschosswohnungsbau u.a. für die Errichtung von sozial geförderten Mietwohnungen vorgesehen.

Durch die Bestellung von Erbbaurechten kann für sozial geförderte Mietwohnungen eine längere Dauer der Mietpreisbindung als die sonst nach dem Wohnraumförderungsgesetz vorgesehenen 25 Jahre erreicht werden. Bei einem Grundstücksverkauf ist dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Die Grundstücke sollen im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten werden. Hauptkriterien für die Auswahl der Interessenten werden die angebotene Dauer der Mietpreisbindung sowie die Anzahl und Art der beabsichtigten Sozialwohnungen sein.

Weitere Kriterien für die Auswahl der Interessenten sollen Planung und Architektur sowie ökologische und energetische Standards sein. Die Kriterien werden vom Amt für Stadtplanung, Denkmalschutz und Bauaufsicht, dem Amt für Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement sowie dem Liegenschaftsamt gemeinsam erarbeitet. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch ein noch festzulegendes Gremium.

Eine Besonderheit für das Quartier der Jägerkaserne I stellt die zusätzliche Förderung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum dar. Diese Förderung wurde von der BImA durch eine verbilligte Abgabe der Grundstücksflächen an die Stadt Kassel berücksichtigt. Die Stadt Kassel ist vertraglich zur Weitergabe dieser Verbilligung im Rahmen eines Zuschusses in Höhe von 25.000 € pro sozial geförderter Wohneinheit verpflichtet. Auf den Baufeldern A und B kann die Weitergabe voraussichtlich für bis zu insgesamt 55 Wohneinheiten gewährt werden. Hierzu müssen die Wohnungen im dritten Quartal 2027 bezugsfertig sein.

Erbbaurechtsnehmer: Auswahl entsprechend der Reihenfolge des Ergebnisses des Konzeptverfahrens.

Grundstück: Gemarkung Wehlheiden, Flur 9,
Teilflächen der Flurstücke 38/56 und 38/57

Größe: Baufeld A = etwa 1.800 m²
Baufeld B = etwa 1.800 m²

Gesamt = etwa 3.600 m²

Bilanzwert: Flurstück 38/56 = 27,25 €/m²
Flurstück 38/57 = 27,77 €/m²

Richtwertzone: 220 €/m² lt. Richtwertkarte, Stand 01.01.2024

Der Grundstückswert wurde durch das Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel vom 15. Januar 2024 wie nachstehend festgelegt. Hierbei wurde bei der Wertermittlung eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Flächen vorgenommen, bei der auch die mögliche bauliche Ausnutzung sowie die jeweilige Lage innerhalb des Quartiers differenziert bewertet wurden.

Baufeld A = 320 €/m²
Baufeld B = 290 €/m²

Erbbauzins: Es ist beabsichtigt, den jährlich zu zahlenden Erbbauzins wie folgt festzulegen:

1. für freifinanzierten Wohnungsbau schuldrechtlich 2 % vom Grundstückswert,
2. für öffentlich-geförderten Wohnraum für geringe Einkommen schuldrechtlich 1,5 % vom Grundstückswert,
3. für öffentlich-geförderten Wohnraum für mittlere Einkommen schuldrechtlich 1,0 % vom Grundstückswert,
4. anstelle eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses kann alternativ ein einmaliger Ablösebetrag in Höhe von 80 % des festgelegten Grundstückswertes gezahlt werden.

Beiträge: Der Erbbauzins wird prozentual aus dem Grundstückswert des Gutachtens gebildet. In diesem Grundstückswert sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie der Kostenerstattungsbeiträge im Sinne von §§ 135a - 135c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz) bereits berücksichtigt. Es erfolgt daher keine gesonderte Zahlung.

Im Erbbauzins nicht berücksichtigt und gesondert zu zahlen ist der Kanalbaukostenbeitrag.

Altlasten: Der Stadt Kassel liegt ein Bodengutachten vor. Evtl. erforderliche Regelungen werden in abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen getroffen.

Kunstwerk
7000 Eichen: Nicht betroffen

gez. Manfred von Alm
Amtsleiter

gez. Celina Klimm
Kundenberaterin

