

34112 Kassel documenta Stadt

An die
Mitglieder
des Grundstücksausschusses
der Stadtverordnetenversammlung
Kassel

Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

26. Juni 2015
1 von 2

zur **18.** öffentlichen Sitzung des Grundstücksausschusses lade ich ein für

**Dienstag, 7. Juli 2015, 17:00 Uhr,
Lesezimmer, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
Berichterstatter/in: Stadtrat Christian Geselle
- 101.17.1747 -

Es ist beabsichtigt, nachfolgende Tagesordnungspunkte in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

- 2. Grundstücksregelung (Erwerb, Veräußerung und Tausch) in der Gemarkung Harleshausen**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
Berichterstatter/in: Stadtrat Christian Geselle
- 101.17.1748 -
- 3. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wahlershausen**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
Berichterstatter/in: Stadtrat Christian Geselle
- 101.17.1749 -
- 4. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
Berichterstatter/in: Stadtrat Christian Geselle
- 101.17.1755 -

- 5. Grundstückserwerb in der Gemarkung Kassel**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
Berichtersteller/in: Stadtrat Christian Geselle
- 101.17.1766 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Michael von Rüden
Vorsitzender

Für die Richtigkeit:

Jutta Butterweck
Schriftführerin

Niederschrift
über die 18. öffentliche Sitzung
des Grundstücksausschusses
am **Dienstag, 7. Juli 2015, 17:00 Uhr**
im Lesezimmer, Rathaus, Kassel

8. Juli 2015
1 von 4

Anwesende:

Mitglieder

Dr. Michael von Rüden, Vorsitzender, CDU
Stefan Kurt Markl, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD
Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne
Judith Boczkowski, Mitglied, SPD
Barbara Bogdon, Mitglied, SPD
Dr. Manuel Eichler, Mitglied, SPD
Hermann Hartig, Mitglied, SPD
Dieter Beig, Mitglied, B90/Grüne
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne
Bernd-Peter Doose, Mitglied, CDU
Vera Katrin Kaufmann, Mitglied, Kasseler Linke
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP
Olaf Petersen, Mitglied, Demokratie erneuern

Magistrat

Christian Geselle, Stadtrat, SPD
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Jutta Butterweck, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Wolfgang Staubesand, Liegenschaftsamt
Manfred von Alm, Liegenschaftsamt
Martin Spangenberg, Liegenschaftsamt

Tagesordnung:

1. **Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen** 101.17.1747

Es ist beabsichtigt, nachfolgende Tagesordnungspunkte in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

2 von 4

- | | |
|--|-------------|
| 2. Grundstücksregelung (Erwerb, Veräußerung und Tausch) in der Gemarkung Harleshausen | 101.17.1748 |
| 3. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wahlershausen | 101.17.1749 |
| 4. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen | 101.17.1755 |
| 5. Grundstückserwerb in der Gemarkung Kassel | 101.17.1766 |

Vorsitzender Dr. von Rüden eröffnet die mit der Einladung vom 26. Juni 2015 ordnungsgemäß einberufene 18. öffentliche Sitzung des Grundstücksausschusses, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

- 1. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen**
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1747 -

Antrag

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Veräußerung von 53 Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Vor dem Osterholz“ Gemarkung Bettenhausen, Flur 6, Teilstücke der Flurstücke 42/2, 42/3, 71/44, 72/44, 73/44, 45 (Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (B) 1. Änderung) zu Kaufpreisen zwischen 90 €/m² und 120 €/m² wird zugestimmt.
Die jeweiligen Kaufpreise enthalten den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB sowie die Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135 a –c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz). Dies gilt auch für anfallende KAG-Beiträge für die erstmalige Herstellung des nördlichen Gehweges in der Straße „Vor dem Osterholz“ sowie für die derzeit beabsichtigte grundhafte Erneuerung der Straßenbeleuchtung in den Straßen „Vor dem Osterholz“ und „Zur Nieste“.
2. Der Liegenschaftsdezernent wird zur rechtsverbindlichen Umsetzung mit dem jeweiligen Kaufinteressenten entsprechend der Reihenfolge des Eingangsdatums der Erstabmeldung ermächtigt.
3. Dem Grundstücksausschuss ist über die erfolgten Verkäufe zu berichten.

Der Beschluss des Magistrats-Grundstückskommission vom 7. Juli 2015 wird als Tischvorlage verteilt.

Der Grundstücksausschuss fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

3 von 4

endgültigen Beschluss

Dem Antrag des Magistrats-Grundstückskommission betr.
Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen, 101.17.1747, wird
zugestimmt.

Der Magistrat-Grundstückskommission beantragt, die Tagesordnungspunkte
2. bis 5. betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht öffentlicher Sitzung zu
behandeln. Eine Begründung des Ausschlusses der Öffentlichkeit wird nicht
gewünscht.

Der Grundstücksausschuss fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP
Ablehnung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler
Enthaltung: --
den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag des Magistrats-Grundstückskommission, die
Tagesordnungspunkte 2. bis 5. betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht
öffentlicher Sitzung zu behandeln, wird **zugestimmt.**

Somit sind die Tagesordnungspunkte

2. Grundstücksregelung (Erwerb, Veräußerung und Tausch) in der Gemarkung Harleshausen

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1748 -

3. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Wahlershausen

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1749 -

4. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen

4 von 4

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1755 -

5. Grundstückserwerb in der Gemarkung Kassel

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission
- 101.17.1766 -

in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln. Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 17:06 Uhr

Dr. Michael von Rüden
Vorsitzender

Jutta Butterweck
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1747

7. Juli 2015
1 von 1

Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen

Berichterstatter/-in: Stadtrat Christian Geselle

Antrag

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Veräußerung von 53 Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Vor dem Osterholz“ Gemarkung Bettenhausen, Flur 6, Teilstücke der Flurstücke 42/2, 42/3, 71/44, 72/44, 73/44, 45 (Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (B) 1. Änderung) zu Kaufpreisen zwischen 90 €/m² und 120 €/m² wird zugestimmt.
Die jeweiligen Kaufpreise enthalten den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB sowie die Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135 a –c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz). **Dies gilt auch für anfallende KAG-Beiträge für die erstmalige Herstellung des nördlichen Gehweges in der Straße „Vor dem Osterholz“ sowie für die derzeit beabsichtigte grundhafte Erneuerung der Straßenbeleuchtung in den Straßen „Vor dem Osterholz“ und „Zur Nieste“.**
2. Der Liegenschaftsdezernent wird zur rechtsverbindlichen Umsetzung mit dem jeweiligen Kaufinteressenten entsprechend der Reihenfolge des Eingangsdatums der Erstbewerbung ermächtigt.
3. Dem Grundstücksausschuss ist über die erfolgten Verkäufe zu berichten.

Die Erläuterung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Die Grundstückskommission hat die Vorlage in ihrer Sitzung am 7. Juli 2015 beschlossen.

Christian Geselle
Stadtrat

Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Bettenhausen

Erläuterung

- Zweck:** Verkauf von 53 Grundstücken für Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhausbebauung) im Baugebiet „Vor dem Osterholz“ auf der Grundlage des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/7 (B) 1. Änderung;
- Käufer:** vorgemerkte Interessenten entsprechend der Reihenfolge des Eingangsdatums der Erstbewerbung für einen Bauplatz in Kassel Bereich Ost, sofern sie in den letzten zehn Jahren (Stichtag: Abgabefrist zur Rückmeldung bei Kaufinteresse für das Baugebiet „Vor dem Osterholz“) kein Baugrundstück der Stadt Kassel erworben haben. Sollten nicht alle Grundstücke verkauft sein, ist auch ein Verkauf der Grundstücke an Bauträger nach Reihenfolge des Eingangsdatums möglich.
- Grundstück:** Gemarkung Bettenhausen, Flur 6,
Teilstücke der Flurstücke 42/2, 42/3, 71/44, 72/44, 73/44, 45
- Größe:** Einzelhausgrundstücke: zwischen 530 m² und 780 m²
Doppelhausgrundstücke: zwischen 650 m² und 1.126 m²
- Bilanzwert:** 5,17 €/m²
- Richtwertzone:** liegt nicht in einer Richtwertzone, westlich angrenzender Richtwert lt. Richtwertkarte 85 €/m², Stand 01.01.2014
- Kaufpreis:**
- | | |
|--|------------------------|
| Preiszone 1: Bauplätze Nr. 41, 53 | = 90 €/m ² |
| Preiszone 2: Bauplätze Nr. 12, 17, 23, 29, 35, 40, 47 bis 52 | = 100 €/m ² |
| Preiszone 3: Bauplätze Nr. 8 bis 11, 24 bis 28, 30 bis 34,
36 bis 39, 42 bis 46 | = 110 €/m ² |
| Preiszone 4: Bauplätze Nr. 1 bis 7, 13 bis 16, 18 bis 22 | = 120 €/m ² |
- zur Nummerierung siehe beigefügten Lageplan -

Begründung der Preiszonen:

Für das Baugebiet ist aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall östlich und Gebäuderiegel westlich der Straße „An der Straßenmeisterei“) sowie passiver Lärmschutz (Fensterkonstruktion, Raumanordnung im Gebäude) erforderlich.

In westlicher Richtung wird die Lärmimmission geringer. Damit verbessert sich die Wohnqualität, höhere Kaufpreise sind begründet.

Liegenschaftsamt
-231-, Az. 67/07

Preiszone 1: lt. Bebauungsplan zusätzliche Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen (u.a. Anordnung der Schlafräume, geeignete Fensterkonstruktionen) für entlang der Straße „Vor dem Osterholz“ gelegene Gebäude, Beeinträchtigung durch die Nähe zu den künftigen Nahversorgungsflächen sowie wallähnlichen Höhenverhältnisse auf dem Bauplatz Nr. 41 Richtung Westen;

Preiszone 2: ebenfalls lt. Bebauungsplan Einrichtung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Bauplätze entlang der Straße „Vor dem Osterholz“; wallähnlichen Höhenverhältnisse Richtung Westen auf dem Bauplatz Nr. 40 wie auf dem Nachbargrundstück; bei den Bauplätzen 47 bis 52 handelt es sich um die erste Reihe nach der komplexen Riegelbebauung;

Preiszone 3: geschütztere Randlage des Baugebietes im Norden und Westen bzw. im Innenbereich;

Preiszone 4: Grundstücke mit den geringsten Lärmeinträgen und Auflagen lt. Bebauungsplan.

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

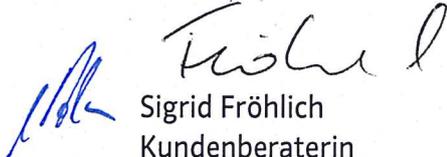
Planrecht: Bebauungsplan Nr. VII/7 (B) Vor dem Osterholz,
aktueller Stand: rechtsverbindlich
Grundstücksqualität: allgemeines Wohngebiet

Besonderheiten: Hinweis in den Grundstückskaufverträgen auf zwei Mobilfunkmasten, angrenzendes Gewerbegebiet, BAB 7 und Dresdener Straße

Altlasten: Südlich des Baugebietes zwischen der Straße Vor dem Osterholz und der Dresdener Straße befindet sich eine Altablagerung (ehemaliger Gemeindemüllplatz).

Kunstwerk Nicht betroffen
7000 Eichen.


Wolfgang Staubesand
Amtsleiter


Sigrid Fröhlich
Kundenberaterin



Vor dem Osterholz

Gemarkung Bettenhausen

Flur 6

Maßstab ohne

Kavert, 21.05.2015