

## Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Harleshausen

### Erläuterung

Zweck: Verkauf von 30 Grundstücken für Wohnungsbau (Reihenhäuser) im Baugebiet „Zum Feldlager“ (Zonen siehe Anlage 1).

Mit der Bebauung kann nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen (voraussichtlich Herbst 2019) begonnen werden.

Die Realisierung der acht Reihenhäusergruppen (sechs Vierer- und zwei Dreiergruppen) soll aufgrund der Erfahrungen früherer Jahre im Programm „Junge Familie“ in Zusammenarbeit mit vorher ausgewählten Bauträgern erfolgen. Hierfür wird ein Konzept gemeinsam vom Liegenschaftsamt und dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz erarbeitet. Die Bauträger sollen verpflichtet werden, nur mit den von der Stadt Kassel benannten vorgemerkten Interessenten entsprechend der Reihenfolge der Verkaufskriterien (Anlage 2, Ziffern 1 bis 4), verbindliche Verhandlungen zu führen. Die Kaufverträge sollen dann direkt zwischen der Stadt Kassel und den Bauinteressenten abgeschlossen werden. Vorab verpflichten sich die Bauinteressenten mit dem für den Reihenhäuserblock ausgewählten Bauträger einen Werklieferungsvertrag abzuschließen.

Käufer: Auswahl auf der Grundlage der Verkaufskriterien (Anlage 2)  
Zonen 1 - 3: vorgemerkte Interessenten; Verkaufsbeginn geplant ab vierten Quartal 2018

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

Innerhalb der Zonen 4, 5 und 6 (Baugruppen, Doppel- und Mehrfamilienhäuser – gesonderte Vorlagen) ist die vorgesehene Bebauung für die dort gelegenen Bauplätze nachfragebedingt variabel.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Zone 1 bis 3 und 5 (Reihen- und Doppelhäuser) könnten auch in das beabsichtigte Bebauungskonzept der Zonen 4 und 6 einbezogen werden. Dann gelten die dort vorgesehenen Verkaufskriterien.

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

Größe: zwischen ca. 240 m<sup>2</sup> und ca. 400 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>

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);  
• Abschluss eines Werklieferungsvertrages zwischen den Käufern und dem aus-  
gewählten Bauträger für den Reihenhausblock;  
• Im Kaufvertrag werden Vertragsstrafen vorgesehen (siehe Anlage 2, Ziffer 4);  
von einer Vertragsstrafe kann in begründeten Fällen mit Zustimmung des  
Liegenschaftsdezernenten abgesehen werden.

Altlasten: Im Liegenschaftsamt nicht bekannt.

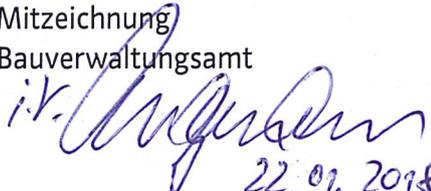
Kunstwerk Nicht betroffen  
7000 Eichen:

  
Wolfgang Staubesand  
Amtsleiter

  
Sigrid Fröhlich  
Kundenberaterin



  
Mitzeichnung  
Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz

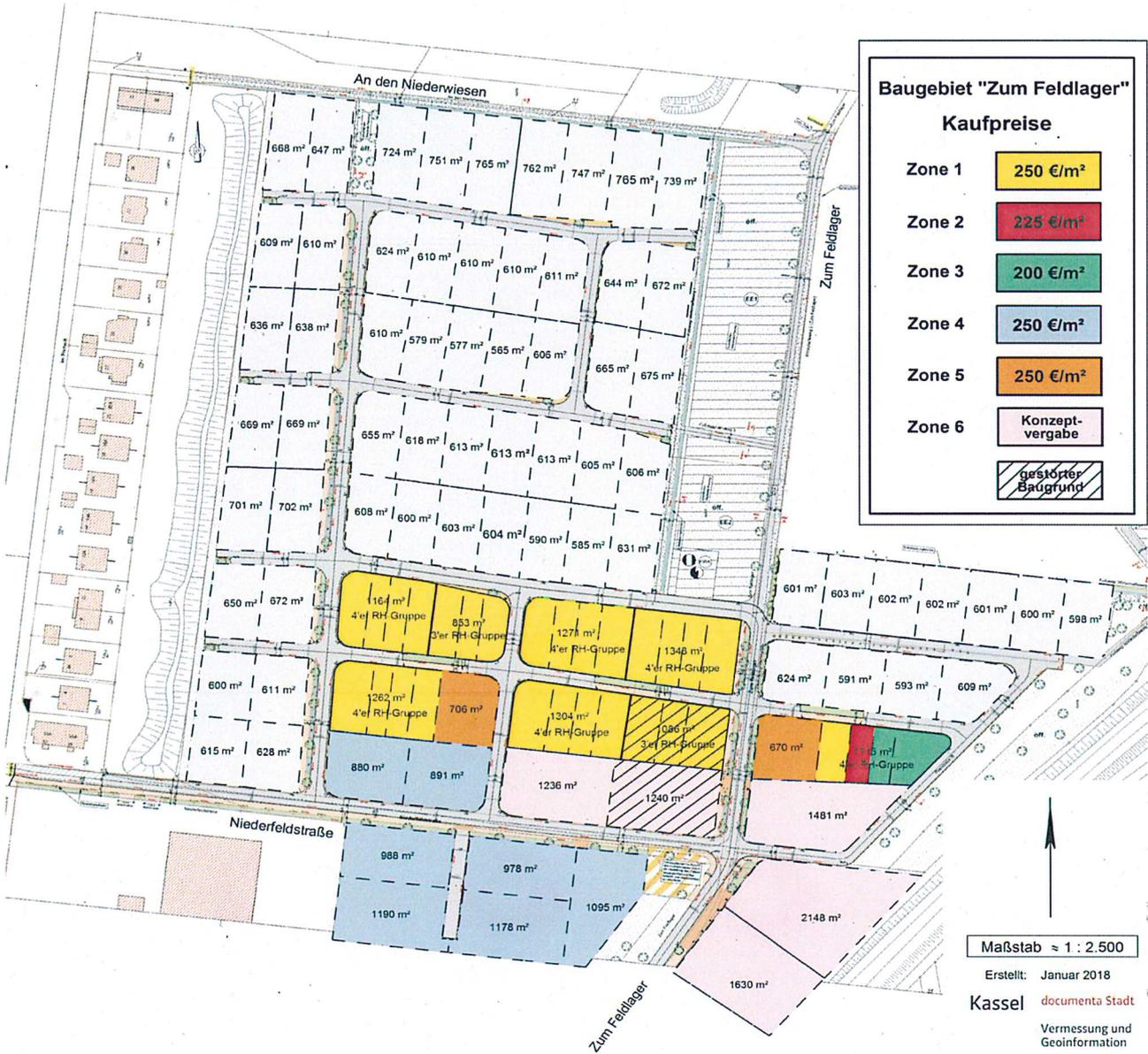
  
Mitzeichnung  
Bauverwaltungsamt  
22.01.2018



vd031.docx (04/2016)

6

**Anlage 1**  
**Reihenhausgrundstücke**



6

**Anlage 2**

**Verkaufskriterien „Zum Feldlager“**

Für den Verkauf Reihenhausgrundstücke 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)		
	pro Person	2 Punkte
Schwerbehinderung ab 70 % oder ab Pflegegrad 3	pro Person einmalig	3 Punkte

1.3. **Mietverhältnisse (Stichtag 14. Dezember 2018)**

(nur eines der beiden 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:

- 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;
- Bewerber, die die Bebauung mit einem der ausgewählten Bauträger realisieren 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;
- die ein Reihenhaus allein ohne Bauträger bauen möchten,
- 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                               | 40.000,00 € |
| - 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 € |