

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme **Marburg – Michelbach**



Sachstandsbericht

2018



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg – Michelbach

Sachstandsbericht 2018

Bearbeitung im Auftrag des Magistrates der Universitätsstadt Marburg und der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel, als Treuhänder der Stadt Marburg für die Entwicklungsmaßnahme Marburg – Michelbach:

Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH

Pilgrimstein 17, 35037 Marburg
Postfach 200601, 35018 Marburg
Tel. 06421-9118-0; Fax 911820
info@seg-marburg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Silvia Röschlein
Dipl.-Ing. Uta Brämer
CAD: Katharina Kuhl

Stand: September 2019

Inhaltsverzeichnis

1. **Vermarktung**
2. **Erschließung und Planung**
3. **Ausgleichsmaßnahmen und Bolzplatz**
4. **Kostenstand zum Jahresende 2018**
5. **Geplante Maßnahmen 2019**
6. **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
7. **Ausblick**

Verzeichnis der Abbildungen

- 1 Vermarktungsstand 31.12.2018
- 2 Bestandsplan Erschließung (Dez. 2018)
- 3 Übersicht Ausgleichsflächen

Tabellen im Anhang:

- Maßnahmenkatalog
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht
-

1. Vermarktung

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach wurde 2018 mit der Erschließung des 5. Bauabschnitts fortgeführt. Parallel wurden Verhandlungen mit der Kirche über den Ankauf eines noch benötigten Grundstücks der Pfarrei Michelbach für den 5. Bauabschnitt geführt. Da die Kirchengemeinde hauptsächlich an Tauschflächen interessiert war, erwarb der Entwicklungsträger von der Stadt Marburg Mitte 2018 landwirtschaftliche Flächen, um für diese im Tausch das benötigte Grundstück der Pfarrei Michelbach zu erhalten. Eine geringe Restsumme des Bodenwertes wurde mit einer Geldzahlung ausgeglichen.

Mitte Mai konnten 32 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zum Verkauf ausgeschrieben werden. Grundstücksbewerbungen für den ersten Vergabetermin waren bis Ende Juni möglich.

Die Vergabe erfolgte nach einem Punktesystem, welches mit dem Ortsbeirat abgestimmt war, wodurch Bewohner*innen des Stadtteils Michelbach, Familien mit Kindern sowie Haushalte mit schwerbehinderten und/oder pflegebedürftigen Menschen besondere Berücksichtigung fanden.

Bis Ende Juni lagen fast 60 Bewerbungen vor. Die ersten Grundstücksverkäufe konnten Ende 2018 beurkundet werden. Die Mehrzahl der Kaufverträge wurde jedoch 2019 beurkundet.

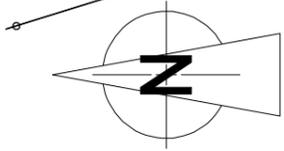
Ende 2018 befanden sich somit nur noch wenige Baugrundstücke im Angebot. Diese wurden nach dem ersten Vergabedurchgang zuerst den Bewerbern angeboten, welchen kein Kaufangebot bei der ersten Vergabe unterbreitet werden konnte bzw. den Bewerbern, welche sich erst später gemeldet hatten, in der Reihenfolge des Bewerbungseingangs.

Die Baugrundstücke für Hausgruppen im 5. Bauabschnitt standen 2018 noch nicht in der Vermarktung, da erst die Zielgruppe und Art der Vermarktung geklärt werden sollte.

Stattdessen wurden die beiden Grundstücke für Hausgruppen aus dem 4. Bauabschnitt an zwei private Investoren veräußert. Den Käufern wurde auferlegt, die künftigen Wohnungen auf die Dauer von 20 Jahren zu vermieten. Diese Auflage wurde im Kaufvertrag abgesichert.

Die Grundstücke am Lindenplatz, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wurden an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert. Diese wird darauf insgesamt 4 Gebäude mit ca. 28 Wohnungen errichten. Die geplante Bebauung wurde mehrfach mit dem Gestaltungsbeirat und dem Ortsbeirat abgestimmt. Der Baubeginn für die ersten Gebäude erfolgte bereits 2018. Mit der Bebauung dieser Grundstücke werden allerdings die provisorisch eingerichteten Stellplätze für den 1. und 2. Bauabschnitt entfallen.

Die Erschließungskosten für Straßen und Wege, Kanal, Beleuchtung, Strom und Wasser im öffentlichen Bereich sind im Kaufpreis bereits enthalten.
Hausanschlüsse müssen vom Käufer hergestellt werden.



Grundstückspreise

- 135 €/qm
- 145 €/qm
- Hausgruppen
- 150 €/qm
- reserviert
- 125 €/qm



Planinhalt	Vermarktungsstand Abb. 1 31.12.2018
Datum	13.08.2019
Gezeichnet	K. Kuhl
Masstab	1:1000
Bauvorhaben	Entwicklungsmaßnahme Michelbach Nord V. BA
Planverfasser	Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH
Plannummer	13120010-

2. Erschließung und Planung

Die Erschließungsarbeiten für den 5. Bauabschnitt wurden im März 2018 ausgeschrieben. Mit dem Einverständnis der Kirche konnten die Bauarbeiten Anfang Mai beginnen, obwohl der Kaufvertrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht notariell beurkundet wurde. Die Bauarbeiten waren bis Oktober 2018 soweit abgeschlossen, dass eine Bebauung der Grundstücke erfolgen konnte.

Für die endausgebauten Straßen im 1. und 2. Bauabschnitt wurde die Schlussvermessung beauftragt. Im Rahmen der Vorbereitung mussten alle Anwohner bezüglich der Bäume/Baumscheiben im öffentlichen Bereich kontaktiert werden. Einige Baumstandorte waren inzwischen in private Gärten integriert worden, manche Bäume mussten entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan an anderer Stelle gepflanzt werden oder fehlten. Den Anwohnern wurde u.a. angeboten, dass sie die Baumscheibe gegen Zahlung in ihr Privateigentum übernehmen können. Anderenfalls muss ein Rückbau ihrer Außenanlagen im Baumscheibenbereich erfolgen.

Die Abwicklung der Schlussvermessung wird für diese beiden Bauabschnitte, durch den großen Regelungsbedarf, längere Zeit in Anspruch nehmen und voraussichtlich erst 2019 abgeschlossen werden. In den Bauabschnitten 3, 4 und 5 wurde im Rahmen einer Bebauungsplanänderung bzw. durch die vertragliche Bindung an ein städtebauliches Konzept, auf die Ausweisung von öffentlichen Baumscheiben am Rand zu Privatgrundstücken verzichtet. Stattdessen wurde den Käufern im Kaufvertrag auferlegt, auf ihrem Grundstück einen Baum zur Straße zu pflanzen. Diese Regelung erleichtert die Schlussvermessung der fertiggestellten Straßen. Darüber hinaus müssen die Bäume nicht durch die Stadt gepflegt werden.

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, werden die provisorisch errichteten, öffentlichen Stellplätze am Lindenplatz durch die Bebauung entfallen. Dieser Umstand wurde im Ortsbeirat mehrfach diskutiert, insbesondere wie die entfallenen Stellplätze an geeigneter Stelle ersetzt werden können. Die SEG erstellte dazu eine Übersicht über jene Stellen im Straßenraum, auf denen Stellplätze in den Spielstraßen ausgewiesen werden könnten. Dies wurde zuerst den zuständigen Fachdiensten der Stadt Marburg zur Kenntnis gegeben und später dem Ortsbeirat vorgestellt. Im September sollte ein Rundgang mit dem Ortsbeirat, der Straßenverkehrsbehörde und den Anwohnern erfolgen. Zu Beginn des Rundgangs ergab eine Diskussion mit ca. 70 Anwohnern, dass die Ausweisung von Stellplätzen in Spielstraßen abgelehnt wird. Stattdessen sollen alternative Lösungen geprüft werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche, welche sich zwischen dem Kindergartengelände und dem Bolzplatz befindet, legte das DRK einen ersten Planentwurf vor. An dieser Stelle soll ein Pflegeheim mit ca. 68 Pflegeplätzen und ein weiteres Gebäude mit 10 betreuten Wohnungen entstehen. Das Projekt wurde im November der Bevölkerung in einer Ortsbeiratssitzung vorgestellt. Das Vorhaben fand große Zustimmung, doch die direkten Anwohner äußerten Bedenken bezüglich Verkehr, Geschossigkeit und Stellung der geplanten Baukörper, da diese nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen. Die Planer des DRK beabsichtigen den Entwurf zu überarbeiten und eine Bauvoranfrage einzureichen.

Folgeseite: Abb. 2 Bestandsplan Erschließung (Dez. 2018)



3. Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der Bebauung des letzten Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme wurde die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die gesamte Entwicklungsmaßnahme in Auftrag gegeben.

Dies wurde erforderlich, da sich die Gesetzeslage gegenüber dem Bebauungsplan von 1996 geändert hat. Die Einzelmaßnahmen müssen daher je nach Zeitpunkt der Ausführung getrennt bewertet werden. Zudem weicht die Bebauung in einigen Bereichen von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab.

Es muss damit gerechnet werden, dass die vorhandenen Ausgleichsflächen wahrscheinlich nicht ausreichend sind und weiterer Grunderwerb für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig wird. Das noch fertigzustellende Gutachten wird darlegen, in welchem Umfang dies der Fall sein wird. Somit enthält die Kosten- und Finanzierungsübersicht weiterhin nur eine grobe Schätzung der Kosten für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für das ökologische Entwässerungssystem, welches in Form eines Regenrückhaltebeckens in die künftige Ausgleichsfläche südlich des 4. Bauabschnitts integriert wird, wurde dem Regierungspräsidium die nachträglich geforderte Eingriffs-/Ausgleichplanung vorgelegt, um die Genehmigung zum Bau zu erhalten. Die Ausführung der Baumaßnahmen wurde deshalb auf das nächste Jahr verschoben.

4. Kostenstand zum Jahresende 2018

Den Überblick über die Kostenentwicklung bietet die Spalte „2018“ in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) im Anhang.

Den im Jahr 2018 angefallenen Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten) in Höhe von 1.100.072 € standen Einnahmen in Höhe von 601.500 € gegenüber.

Ausgaben und Einnahmen 2018

Erläuterungen zu den aufgeführten Ausgaben:

- 1.2 Grunderwerb und Vermessung 280.399 €
Die Position beinhaltet den Ankauf der landwirtschaftlichen Tauschfläche für das Kirchengrundstück und die restliche Kaufpreiszahlung, die Vermessung der Grundstücke im 5. Bauabschnitt, die Grundsteuer sowie einzelne Erstattungen von Befreiungsgebühren für die Bauvorhaben des 3. und 4. Bauabschnitt aufgrund des städtebaulichen Konzeptes
- 1.3 Erschließung 749.180 €:
Es handelt sich überwiegend um Erschließungskosten für den 5. Bauabschnitt. Darin eingeschlossen sind 23.337 € für Planungsleistungen und die Oberbauleitung der SEG.
- 1.4.3 Baumaßnahme Bolzplatz (Restarbeiten) 8.616 €
- 1.5 Ausgleichsmaßnahmen 8.960 €:
Pflegekosten für bestehende Ausgleichsflächen
- 1.6. Vermarktung/Werbung (5. BA) 913 €
- 1.9 Vergütung für Beauftragte 48.586 €:
davon HLG 3.199 € und SEG 45.387 €.
- 1.10 Sonstiges 3.412 €:
Winterdienst für den Straßenbereich, der noch nicht veräußerten Grundstücke sowie Pflege bzw. Mähen noch nicht verkaufter Baugrundstücke: rd. 2.552 €.
Rechnungsprüfung, Beglaubigungen/Kaufvertragsgenehmigungen etc.: rd. 860 €

Erläuterungen zu den einzelnen in der KoFi unter 2018 aufgeführten Einnahmen:

- 2.2. Pacht 555 €
- 2.3. Baulandverkaufserlöse 600.945 €

Erläuterungen zur Saldierung:

3.6. Kapitalmarktzinsen 148 €

Die Zinszahlungen bis 2018 entsprechen den tatsächlichen Aufwendungen. Ab dem Jahr 2019 wird aufgrund der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen des 5. Bauabschnitts und den Ausgaben der unten aufgeführten Maßnahmen für 2019, von einem Überschuss ausgegangen, so dass keine Kapitalmarktzinsen anfallen werden.

Der Kostenstand bei Abschluss der Gesamtmaßnahme lag zum 31.12.2018 bei einem rechnerischen Überschuss in Höhe von rd. 706.000 €. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Ausgaben für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens und der noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nur auf Schätzungen beruhen. Auch der Erwerb von zusätzlich benötigten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht in den Berechnungen berücksichtigt (siehe Pkt. 3.).

5. Geplante Maßnahmen 2019

Die derzeit laufende Schlussvermessung des 1. und 2. Bauabschnitts soll 2019 beendet und abgerechnet werden. Restarbeiten der Erschließung des 5. Bauabschnitts stehen noch aus und wurden bei den künftigen Ausgaben berücksichtigt.

Da voraussichtlich über 80 % der Baugrundstücke im 3. Bauabschnitt bis Mitte 2019 bebaut sind, kann im Herbst /Winter 2019 mit dem Endausbau der Straßen im 3. Bauabschnitt begonnen werden. Sobald die Genehmigung des Regierungspräsidiums vorliegt, werden die Bauarbeiten für das Regenrückhaltebecken im 4. Bauabschnitt beginnen.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Entsprechend den obigen Ausführungen kann für das Jahr 2019 mit Ausgaben in Höhe von rd. 1,2 Mio. € gerechnet werden, denen im Idealfall geschätzte Einnahmen in Höhe von etwa 2,4 Mio. € aus Grundstücksverkäufen gegenüberstehen werden.

Da bis 2020 ein Großteil der Grundstücke verkauft ist, wird der errechnete Überschuss noch für Ausgaben benötigt werden, die bisher nur geschätzt sind und somit ggf. höher ausfallen können. Zusätzlich muss der Erwerb weiterer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

7. Ausblick

Der Abverkauf der Grundstücke im 5. Bauabschnitt verlief wie erwartet positiv. Bis auf wenige Restgrundstücke lagen bis Ende 2018 für alle angebotenen Grundstücke schriftliche Kaufzusagen vor. Allerdings verschoben sich zahlreiche Beurkundungen der Kaufverträge auf das erste Quartal 2019. Dies war bedingt durch die späte Eigentumsumschreibung des Kirchengrundstücks auf den Entwicklungsträger, welche erst Mitte Dezember erfolgte. Dadurch verschieben sich die ursprünglich für 2018 geplanten Einnahmen größtenteils in das Jahr 2019 und werden sich dann positiv auf die noch anstehenden Ausgaben auswirken.

Die noch verbliebenen Grundstücke für Hausgruppen werden erst 2019 in die Vermarktung gelangen und unter dem Aspekt der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnraum veräußert werden. Durch die Planungen des DRK im Baugebiet Michelbach-Nord, beabsichtigt die GeWoBau Marburg eines der Baugrundstück im 5. Abschnitt zu erwerben und u.a. mit barrierefreie Wohnungen zu bebauen. Diese Art der Bebauung würde das Bauvorhaben des DRK weiter ergänzen.

Das zweite Baugrundstück für Hausgruppen im 5. Bauabschnitt soll im Rahmen einer Konzeptvergabe, unter Berücksichtigung der o.g. Ziele 2019 ausgeschrieben werden.

Wie bereits im letzten Sachstandsbericht dargestellt und unter Punkt 6 erläutert, kann erst nach der Ausschreibung der Arbeiten für das Regenrückhaltebecken, den insgesamt noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie dem Erwerb weiterer Grundstücke für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein genaueres Ergebnis abgeschätzt werden.

Der im Augenblick noch verzeichnete „Überschuss“ nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme wird sich daher reduzieren.

Im Jahr 2015 flossen städtische Finanzierungsmittel in Höhe von 2,5 Mio € in die Entwicklungsmaßnahme, um Zinszahlungen zu vermeiden und einen ausgeglichenen Abschluss gewährleisten zu können. Würde nach Fertigstellung der Entwicklungsmaßnahme ein Überschuss verbleiben, würde dieser zuerst dazu verwendet werden, den gezahlten Zuschuss an die Stadt Marburg zu erstatten.

Tabellen im Anhang:

- Maßnahmenkatalog
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg - Michelbach Nord

Maßnahmenkatalog

Stand September 2019

Ifd. Nr	Maßnahme	Planung	Ausführung	Kosten (€)	Planungskosten (€)
1	Schlussvermessung Straßen 1. und 2. BA		2019	70.000	
2	Erschließung 5.BA (ohne Endausbau)		2019	180.000	80.000
3	Endausbau 3. Bauabschnitt	2019	2019	300.000	15.000
4	ökologisches Entwässerungssystem	2019	2019/2020	560.000	30.000
5	Ausgleichspflanzungen 4. BA	2020	2020	150.000	20.000
6	Spielplatz 4. BA		2020	150.000	
7	Erschließung Restflächen 3. BA (inkl. Endausbau)	2020	2020	150.000	10.000
8	Schlussvermessung Straßen 3. BA zur Übergabe		2020	100.000	
9	Ausgleichspflanzungen 5.BA (ohne Grunderwerb)		2020-2025	150.000	
10	Endausbau 4. BA	2024	2024	350.000	20.000
11	Endausbau 5.BA	2024	2024	300.000	20.000
12	Schlussvermessung Straßen 4. und 5. BA		2025	200.000	

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg Michelbach-Nord

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Finanzielle Verfahrensdarstellung in Euro, September 2019

Entwicklungsmaßnahme mit allen Baubeschritten; Herausnahme der Grundschulenerweiterung 2007

Inkl. Grunderwerb für 3.BA, 4.BA und 5.BA

	voraus. Gesamtsummen	tatsächl. Summen bis 31.12.2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Gesamtkosten				geschätzte Kosten						
1.1 Vorberetende Maßnahmen/Planungen	759.704	759.704								
1.2 Grunderwerb u. Vermessung	3.206.831	3.094.831	280.389	10.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	92.000
1.3 Erschließung	9.376.130	6.391.130	749.186	1.073.000	420.000	0	0	0	690.000	200.000
1.4.1 Baumähn. Linderplatz u. Spielplätze	574.033	424.033								
1.4.2 Baumähn. Erweiterung Grundschule	709.237	709.237								
1.4.3 Baumähn. Bolzplatz	73.388	73.388	8.616							
1.5 Ausgleichsmaßnahmen (bis 2003 incl Grunderwerb)	2.068.906	1.768.906	8.960	25.000	150.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
1.6 Vermarktung	223.459	209.459	913	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
1.7 Kapitalmarkt-Zinsen (p.a.), Kalkulation s. 3.6										
1.8 Kostensteigerung 1,3-1,5; 2 % (2019) 4 % (2020) 6% (2021) 8 % (2022-2025)	139.740	1.755.503	48.586	22.200	28.880	1.620	2.160	2.160	57.360	25.360
1.9 Vergütung für Baufrachte (HLG und SEG)	2.005.503	105.557	3.412	60.000	40.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
1.10 Sonst. (ortl. Büro Michelbach HLG/ Wimerdienst/Grundstückspflege etc.)	126.557	136.282		10.000	3.000	2.000	2.000	2.000	1.000	1.000
1.11 Nachentschädigung aufgr. Wertfeststellungsverfahren	136.282									
Summe der Kosten	19.399.770	16.028.030	1.100.072	1.204.200	795.880	62.620	63.160	63.160	807.360	375.360
2. Gesamterlöse				geschätzte Erlöse						
2.1 Ausgleichsbeträge	195.580	195.580	555	25	25	25	25	25	25	25
2.2 Bewirtschaftungserlöse (Pacht)	8.009	7.834								
2.3 Bauland-Verkaufserlöse	19.349.726	15.579.726	600.945	2.420.000	400.000	300.000	200.000	150.000	150.000	150.000
2.4 Eigenmittel Stadt Marburg	3.279.267	3.279.267								
2.5 sonst. (incl HLT-Förderung, KiGa-Grdst.)	251.754	251.754								
Summe der Erlöse	23.084.336	19.314.161	601.500	2.420.025	400.025	300.025	200.025	150.025	150.025	150.025
3. Saldierung/ Jahresergebnis				geschätzte Erlöse						
3.1 Erlöse am Jahresende, ohne Guthabenzinsen	706.078	706.078	601.500	2.420.025	400.025	300.025	200.025	150.025	150.025	150.025
3.2 Kosten f. 1 Jahr (Annahme: Kosten entstehen am Jahresanf.)			1.100.072	1.204.200	795.880	62.620	63.160	63.160	807.360	375.360
3.3 Zwischensumme 1: Erlöse abzügl. Kosten			-498.572	1.215.825	-395.855	237.405	136.865	86.865	-657.335	-225.335
3.4 Übertrag: Kosten Vorjahr (Überschuß/Unterdeckung)			806.067	307.643	1.523.468	1.127.613	1.365.018	1.501.883	1.588.748	931.413
3.5 Zwischensumme 2: 3.3 + 3.4			307.495	1.523.468	1.127.613	1.365.018	1.501.883	1.588.748	931.413	706.078
3.6 Kapitalmarktzinsen (ab 2019 3,5%)			148	0	0	0	0	0	0	0
3.7 Überschuß/ Unterdeckung (3.5 + 3.6)			307.643	1.523.468	1.127.613	1.365.018	1.501.883	1.588.748	931.413	706.078
Kostenstand 2025	*									
	706.078									

Anmerkungen:

zu 1.6 u. 1.9:

1.6 enthält im Jahr 2003 neben Anzeigen-/ Werbekosten die Vergütung für die SEG. Ab 2004 werden unter 1.9 die Vergütungen für HLG und SEG summiert.

*

Die Ausgaben unter 1.5. sind Schätzungen und enthalten keine Kosten für den Ankauf von Flächen für die Durchführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen und deren Bepflanzung.

Aufgrund des Zuschusses der Stadt Marburg in Höhe von 2,5 Mio € im Jahr 2015, ist der Überschuss zuerst bis zur vollen Höhe des Zuschusses an die Stadt Marburg zu erstatten.