

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1181/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	06.03.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	62 - Gebäudewirtschaft und Grundstücksverkehr	
Sachbearbeitung:	Pfeiffer, Wolfgang	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Entscheidung	öffentlich

Verkauf zweier Grundstücke in Marburg (Ockershausen)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen fasst folgenden Beschluss:

Zur Anpassung der Eigentumsverhältnisse an die aktuell bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten verkauft die Universitätsstadt Marburg an:

Karin LEHMANN eine ca. 90 m² große Teilfläche aus dem Grundstück mit der Bezeichnung:

Gemarkung Ockershausen, Flur 9, Flurstück 34/16, „Zwetschenweg 29“, 35037 Marburg (mit einer Gesamtfläche von 9.871 m²), Sonderfläche, sowie an

Jan Phillip und Jens Peter REKTORSCHKE eine ca. 80 m² große Teilfläche aus dem Grundstück mit der Bezeichnung: *Gemarkung Ockershausen, Flur 9, Flurstück 34/16, „Zwetschenweg 29“,*

35037 Marburg (mit einer Gesamtfläche von 9.871 m²), Sonderfläche, zu einem Quadratmeterpreis von 80,00 €.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrags entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Marburg.

Sachverhalt

Im Bereich des Fußballplatzes der Sportfreunde Blau-Gelb Marburg e. V. stimmen die tatsächlichen Grundstücksgrenzen nicht mit den Eigentumsverhältnissen überein. Der geschotterte Verbindungsweg vom Zwetschenweg zum Georg-Gaßmann-Stadion, entlang der Häuser „Am Herrenfeld 18 - 24“ ist hiervon besonders betroffen. Seit den 60er Jahren haben hier immer wieder Bestrebungen zur Grundstücksarrondierung stattgefunden. Zuletzt wurde im Jahr 2012 versucht, die Situation, die aktuell mit Pachtverträgen reguliert ist, durch Verkauf der Flächen zu berichtigen.

Mit den Planungen für das neue Vereinsheim wurden die bisher geführten Verhandlungen im Jahr 2022 erneut aufgenommen. Im Ergebnis besteht nunmehr die Bereitschaft, die angepachteten Teilflächen - s. grüne Markierung im beigefügten Lageplan - die von den Familien Lehmann und Rektorschek als private Gartenfläche genutzt werden, zu erwerben.

Der vom unabhängigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg auf der Basis von dessen Geschäftsstelle geführter Kaufpreissammlung ermittelte Bodenrichtwert liegt aktuell bei Sonderflächen in diesem Gebiet bei 130,00 €/m² und bei gemischten Bauflächen in diesem Gebiet bei 260,00 €/m².

Da es sich jedoch hierbei um Flächen handelt, die aufgrund ihrer Form und Größe sowie der bauplanerischen Festsetzungen nicht eigenständig bebaubar sind (sogenannte Arrondierungsflächen), ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert geboten. Dieser lag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre bei ca. 47 %, weshalb das gefundene Verhandlungsergebnis für die Grenzregulierung der Sonderfläche als positiv zu bewerten ist. Im Gegenzug wurde vereinbart, dass die Abwicklungskosten (Notar, Grundbuch, Vermessung etc.) zu unseren Lasten gehen. Diese Regelung führte letztlich auch zum Durchbruch bei den geführten Verhandlungen.

Ein Lageplan ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Es wird gebeten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

Es bestehen keine Einmalkosten

Es bestehen die hier aufgeführten Einmalkosten

Notar und Grundbuchamt (Grundgebühren, gerundet)	=	500,00 €
Grundstücksvermessung durch eigenen Fachdienst ca.	=	3.000,00 €
		<u>3.500,00 €</u>

Darstellung der Einnahmen aus den geplanten Grundstücksverkäufen:

Lehmann	90 m ² x 80,00 €	= 7.200,00 €
Rektorschek	80 m ² x 80,00 €	= <u>6.400,00 €</u>
		<u>13.600,00 €</u>

2. Kostenzusammenstellung – Folgekosten

Es bestehen keine Folgekosten

Es bestehen die hier aufgeführten Folgekosten:

3. Weitere Auswirkungen

Es bestehen keine weiteren Auswirkungen

Es bestehen folgende weitere Auswirkungen
(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming,
Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt
Marburg)

Wiederherstellung geordneter Verhältnisse. Hierbei arbeiten wir weiter am eigenen Erwerb des Nachbargrundstücks der Gemarkung Ockershausen, Flur 9, Flst. 33/11, welches für die vollständige Berichtigung der Grenzsituation notwendig ist. Eine Grenzberichtigung im Bereich des Flurstücks 33/10 ist nicht erforderlich.

Anlage/n

- 1 Lageplan_Gemarkung_Ockershausen_Flur_9_Flst_34_16



- Geodatenauskunft -

Projekt:	Bendatfilm der Eigentumsverhältnisse		
Lagebezeichnung:	Gren. Oberhausen, Fl. 9, Flst. 34/16		
Maßstab:	1 : 750	Datum:	28.02.2023
		Bearbeiter:	Pfeiffer, Wolfgang