



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			
Stadtvertretung			

öffentliche Sitzung

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung	Sachbearbeitung: Nico Schörmann
------------------	----------------------------------	------------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					

**TOP: Baugebiet "Unter der Lamfert II", Stadtteil Bracht
- Festlegung von Verkaufskonditionen***Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement***1. Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung beschließt, die städtischen Bauplätze im Baugebiet „Unter der Lamfert II“ im Stadtteil Bracht zum Preis von 80,00 €/m² vollerschlossen zuzüglich Vertragsneben- und Vermessungskosten zum Kauf anzubieten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die Stadt Schmallenberg hat die Grundstücke Gemarkung Bracht, Flur 16, Flurstücke 84 und 99 in Größe von 5.807 m² und 4.366 m² im Ortsteil Bracht erworben. Auf den Grundstücken wird aktuell der Bebauungsplan „Unter der Lamfert II“ aufgestellt. Ein Beschluss des Bebauungsplanes ist nach aktuellem Stand für Anfang 2027 vorgesehen. Der dazugehörige aktuelle Planentwurf ist in der Anlage beigefügt.

Nach vorläufiger Grundstückseinteilung können hier 13 städtische Bauplätze in einer Größe von ca. 570 bis 800 m² für freistehende Wohnhäuser entstehen. Zusätzlich liegt noch ein Bauplatz im Privateigentum (Gemarkung Bracht, Flur 16, Flurstück 98) im Baugebiet.

In einem ersten Bauabschnitt sollen die vier nördlichen Baugrundstücke entlang der Ringstraße erschlossen werden. Dazu wird der vorhandene Kanal verlängert und eine erste Stichstraße ins Baugebiet hergestellt. Eine Umsetzung ist ab Anfang 2027 vorgesehen.

Die zuletzt von der Stadt Schmallenberg erschlossenen und vermarkteten Bauplätze wurden in Dorlar und in Westfeld für 70,00 €/m² vollerschlossen veräußert. Der Bodenrichtwert für das angrenzende Wohngebiet wird aktuell mit 65,00 €/m² ausgewiesen. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baukosten für die Erschließungsanlagen ist ein solcher Verkaufspreis mit Blick auf die Auswirkungen auf die Erschließungskosten allerdings nicht mehr zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Bauplätze zum Preis von 80,00 €/m² vollerschlossen, zuzüglich Vertragsneben- und Vermessungskosten, zum Kauf anzubieten. Der Wasseranschlussbeitrag kann in eigener Zuständigkeit vom örtlichen Wasserbeschaffungsverband Bracht erhoben werden. Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt mit der üblichen Bauverpflichtung von 3 Jahren.

Mit dem vorgeschlagenen Verkaufspreis können die der Stadt entstandenen Kosten für den seinerzeit getätigten Erwerb der Plangebietsfläche und die erbrachte Planung sowie die kalkulierten Kosten für die Herstellung der Erschließung und den zu erbringenden Ökoausgleich gedeckt werden. Der Verkaufspreis ist damit in erster Linie „kostendeckend“ und nicht „gewinnoptimierend“ gewählt, um in einer Zeit von hohen Bau- und Finanzierungskosten den Grundstücksinteressenten und Bauherren noch angemessene Konditionen anbieten zu können. Der Grundstückspreis ordnet sich auch in das Preisgefüge ein, welches in vergleichbaren Ortslagen und Neubaugebieten in den Nachbarkommunen gegeben ist.