



Ersterfassungsdatum: 26.03.2024

Aktenzeichen:

Antragsteller: Verwaltung

Ersteller: Frau Rohde

Bauverwaltung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: DS-72/2024
-------------------------	------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	03.04.2024	3.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	30.04.2024	

Titel:

Grundstücksverkauf von zwei städtischen Grundstücken im Neubaugebiet „Im Peller II und III“

Beschlussvorschlag:

Die städtischen Bauplätze im Neubaugebiet „Im Peller II und III“, Gemarkung Bruchköbel,

Flur 3, Flurstück 132, Fläche 530 m², Savignyring 33, 63486 Bruchköbel und
Flur 11, Flurstück 272, Fläche 277 m², Willy-Brandt-Straße 3, 63486 Bruchköbel,

werden in einem öffentlichen Bieterverfahren für Privatpersonen veräußert.

Der Mindestgebotspreis beträgt € 440,-/m². Dies entspricht dem aktuellen Bodenrichtwert -
Stand: 01.01.2022.

Begründung:

Für die Entwicklung des Baugebietes „Im Peller II+III“ hatte die Stadtverordneten-versammlung den Beschluss (DS 230/2014) gefasst, die Terramag GmbH aus Hanau mit der treuhänderischen Realisierung zu beauftragen. In der Folge wurden auf einer Fläche von ca. 5,5 ha ca. 90 Baugrundstücke entwickelt. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind davon 59 Baugrundstücke in das Eigentum der Stadt Bruchköbel gekommen. Über den mit der Terramag GmbH vorgesehenen vertraglichen Abwicklungszeitraum von 10 Jahren wurden zwischenzeitlich -bis auf zwei Grundstücke- alle städtischen Baugrundstücke verkauft. Mit dem im Jahr 2023 erfolgten Straßenendausbau und den Anpflanzungen der öffentlichen Grünflächen konnte die Erschließung abgeschlossen werden. Zur anstehenden treuhänderischen Endabrechnung mit der Terramag GmbH sollen nunmehr die noch verbliebenen beiden Grundstücke verkauft werden. Das Treuhandkonto soll im Frühjahr 2025 aufgelöst werden.

Die Veräußerung der beiden letzten verbliebenen Grundstücke soll im Rahmen eines öffentlichen Bieterverfahrens erfolgen.

Die Vergabe von Bauplätzen soll weder nach dem „Bruchköbeler Modell“ noch nach der „Vergaberichtlinie zur Bauplatzvergabe der Stadt Bruchköbel“ erfolgen.

Das jahrzehntealte „Bruchköbeler Modell“ als Auswahlverfahren für Grundstücksbewerberinnen und -bewerber ist seit langem europarechtswidrig, sodass es nicht mehr anwendbar ist.

Die im Entwurf vorliegende neue „Vergaberichtlinie zur Bauplatzvergabe der Stadt Bruchköbel“ ist noch nicht beschlossen und soll erst für ein komplett neues Baugebiet Anwendung finden.

Deswegen wird ein öffentliches Bieterverfahren zum Verkauf der beiden letzten verbliebenen städtischen Grundstücke vorgeschlagen. Dies hat den Vorteil, dass ein möglichst hoher Verkaufspreis für die Stadt erwirtschaftet werden kann. Hierdurch sollen die in der Vergangenheit, auch für die Stadt Bruchköbel, unerwartet aufgetretenen Kostensteigerungen aufgrund der negativen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung, abgemildert werden.

Der Mindestgebotspreis beträgt € 440,--/m². Dies entspricht dem aktuellen Bodenrichtwert - Stand: 01.01.2022, der durch die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen ermittelt wird.

Aus § 109 Abs. 1, Satz 2 HGO ergibt sich, dass die Grundstücke nicht unter Marktwert veräußert werden dürfen. Daher ist der aktuelle Bodenrichtwert als Mindestkaufpreis anzusetzen. Von der wirtschaftlichen Vergabe abweichen dürfte man bei der Vergabe nach sozialen Kriterien. Vorliegend wird jedoch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vergeben, daher richtet sich der Mindestkaufpreis nach dem Bodenrichtwert.

Weitere zu erfüllende Kriterien für die Vergabe der Grundstücke sind:
Bieter müssen natürliche Personen sein. Sie müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Die Bebauung mit einem Wohngebäude ist innerhalb von zwei Jahren ab Erklärung der Auffassung zu beginnen, innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen und für die Dauer von 10 Jahren selbst zu nutzen.

Die Aufnahme einer Bauverpflichtung ist geboten, da die bisherigen Erwerber der städtischen Grundstücke im Neubaugebiet „Im Peller II und III“ diese auferlegt bekommen haben und einen Anspruch auf Aufhebung der Regelung haben, wenn künftigen Käufern eines vergleichbaren städtischen Grundstücks keine vergleichbaren Verpflichtungen auferlegt werden.

Das Bieterverfahren betreut die beauftragte Treuhandgesellschaft Terramag GmbH in Hanau.

Anlage(n):

1. Lageplan