GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage

Drucksache VL-290/2026
Sicherheit & Ortsentwicklung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 27.10.2026

1.	Gemeindevorstand	02.11.2026
2.	Bau- und Umweltausschuss	17.11.2026
3.	Haupt- und Finanzausschuss	26.11.2026
4.	Gemeindevertretung	03.12.2026

Bauvorhaben Kurt-Schumacher-Ring 12 - Grundsatzbeschluss zur Wiederaufnahme der Verkaufs 2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss zu AN-7/2025 Interfraktioneller Antrag (IFA) am 27.02.2025 wird aufgehoben.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, für das Bauvorhaben Kurt-Schumacher-Ring 12 mit einem neuen Investor die Änderung des am 26.10.2023 geschlossenen städtebaulichen Durchführungsvertrages mit folgenden Eckpunkten zu verhandeln:

    a. Die Anzahl der Wohneinheiten für das Bauvorhaben wird auf 250 begrenzt. Falls technisch erforderlich ist eine Abweichung um maximal 2 % akzeptabel.

    b. Der Kriterienkatalog für ökologisches Bauen, der vom Fachdienst entwickelt wurde, muss Anwendung finden.

    c. Der Gemeinde kommt ein Sonderbelegungsrecht für eine Anzahl von Wohnungen zu, die z.B. neu angeworbenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angeboten werden können.

    d. Die Errichtung einer Fläche für eine Kindertagesstätte zum Bauende des Wohnungsbaus ist zu gewährleisten.

    e. Eine zügige Beendigung des Gesamtprojekts nach Baubeginn ist zu gewährleisten.

3. Der Änderung im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verlegung der Tiefgarage unter dem Bereich der Wohngebäude/Wohnkomplex wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden durch den Investor getragen.

Vergaberechtliche Prüfung:

Keine

Erläuterungen:

Das Bauvorhaben soll durch den ursprünglichen Investor veräußert werden. Dabei ist vorgesehen, den gewerblichen und den wohnbaulichen Teil des Vorhabens getrennt zu veräußern. Hintergrund hierfür ist, dass für die gewerblichen Nutzungen bereits langfristige Mietverträge bestehen. Der erste Kaufvertrag aus dem Jahr 2024/2025 mit der Rosco-Gruppe konnte nicht umgesetzt werden.

Zunächst soll der geplante Wohnkomplex veräußert werden. Der endgültige Erwerber und damit der künftige Investor stehen derzeit noch nicht fest. Gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung wird zu gegebener Zeit mit einem gesonderten Beschluss der Gemeindevertretung vorgelegt.

In den vergangenen Monaten fanden zwischen der Gemeinde und dem Investor verschiedene Abstimmungsgespräche im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung und der weiteren Umsetzung des Vorhabens statt. Die ersten Verhandlungsergebnisse zur künftigen Vorgehensweise wurden unter Hinzunahme unseres beauftragten Rechtsanwalts geprüft.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bilden der Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag die maßgeblichen Bestandteile der Satzung. Änderungen an diesen Grundlagen erfordern die Zustimmung der Gemeindevertretung durch Beschluss.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen müssen sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Durchführungsvertrag angepasst werden.

Durch die vorgesehene getrennte Veräußerung des gewerblichen und des wohnbaulichen Gebäudeteils wird eine Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich. Da der Wohnkomplex zuerst realisiert werden soll, kann die Tiefgarage nicht entsprechend der bisherigen Planung umgesetzt werden. Nach dem derzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Tiefgarage baulich mit der unter dem Gewerbetrakt vorgesehenen Eingangsrampe verbunden. Um eine bauliche und funktionale Trennung der beiden Gebäudeteile zu ermöglichen, muss die Planung entsprechend angepasst werden. Die hierfür erforderlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bedürfen der Zustimmung der Gemeindevertretung.

Neben der Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auch eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich. Dieser wurde am 26.10.2023 zwischen der Gemeinde und dem ursprünglichen Investor geschlossen. Die Notwendigkeit zur Anpassung ergibt sich sowohl aus den veränderten Rahmenbedingungen für die Realisierung des Vorhabens als auch aus den Entwicklungen auf dem Immobilien- und Bausektor. Die konkreten Änderungen des Durchführungsvertrages werden auf Grundlage des Beschlusses mit dem künftigen Investor erarbeitet und rechtlich geprüft.

Seit der Aufstellung der Bauleitplanung und den ersten Verhandlungen sind inzwischen gut sechs Jahre vergangen. In diesem Zeitraum haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von Bauvorhaben erheblich verändert. Neben den Baukosten sind auch die Bauzinsen und die Mieten gestiegen. Diese Entwicklungen wirken sich insbesondere auf die Finanzierbarkeit und Vermarktung von Neubauwohnungen aus. Um die Wohnkosten beziehungsweise die Kaufpreise möglichst zu begrenzen, werden zunehmend kleinere Wohnflächen bei gleichbleibender Zimmeranzahl vorgesehen. Während für eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Vergangenheit häufig eine Wohnfläche von rund 90 m² üblich war, liegt die heute im Neubau angesetzte Wohnfläche für eine vergleichbare Wohnung vielfach bei etwa 70 bis 75 m². Der Trend geht somit zu kompakteren Wohneinheiten bei gleichbleibender Anzahl an Zimmern. Insbesondere bei Eigentumswohnungen gestaltet sich die Vermarktung größerer und entsprechend höherpreisiger Wohnungen unter den veränderten Marktbedingungen nach Angaben des Vorhabenträgers zunehmend schwieriger. Daher müssen die Wohnungsgrößen angepasst werden, um die Vermarktbarkeit des Vorhabens zu verbessern.

Vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt der künftige Investor, innerhalb des Vorhabens eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren. Dabei soll die Gesamtzahl der Bewohnerinnen und Bewohner auf einem vergleichbaren Niveau bleiben. Vorgesehen ist derzeit eine Größenordnung von rund 250 Wohneinheiten bei nach Aussage des Investors gleichbleibender Bewohnerzahl.

Der im ursprünglichen städtebaulichen Vertrag vereinbarte Anteil des sozialen bzw. bezahlbaren Wohnungsbaus von 18 % soll beibehalten werden. Die in früheren Verhandlungen abgestimmte Quote zwischen 30 bis 40 % ist nicht mehr vorgesehen.

Der Beschluss vom 27.02.2025 (AN/7-2025) wurde vor diesem Hintergrund modifiziert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.