

# GEMEINDE EGELSBACH



## Beschlussvorlage

### Drucksache VL-41/2020

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 27.10.2020

1. Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2. Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3. Gemeindevertretung	24.02.2021

## Neubauggebiet "Leimenkaute"

### Vermarktung gemeindlicher Grundstücke Flur 3 Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 Bauplatzvergabe

#### Anlage(n):

- (1) Plankarte gemeindlicher Grundstücke
- (2) Kostenkalkulation vom 13.10.2020

#### Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet Leimenkaute, für die Grundstücke Flur 3, Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 (nur in Kombination mit 564) werden an private Bauherren zu einem Mindestverkaufspreis von 750 €/qm verkauft.

Gleichzeitig wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Konzept zur Bebauung und weitere Nutzung in Eigenregie der Grundstücke Flur 3 Nr. 587 und 594 zu erstellen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Wird über das Treuhandkonto „Leimenkaute“ der Fa. Terramag GmbH gebucht.

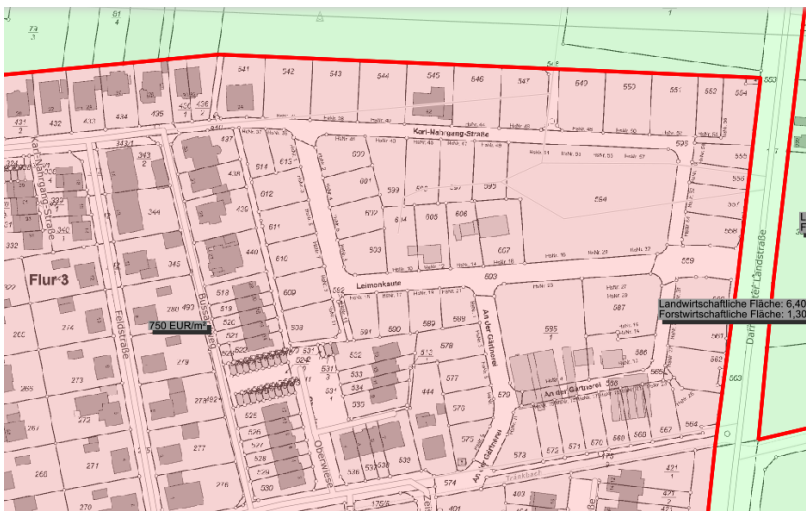
#### Erläuterungen:

Aufgrund des Gemeindevertreterbeschlusses vom 28.11.2018 sollen die gemeindlichen Grundstücke im Neubauggebiet Leimenkaute verkauft werden, bis ein Ausgleich der bisher geleisteten Ausgaben auf dem Treuhandkonto vollzogen worden ist.

Bisher wurden 12 der 19 gemeindlichen Grundstücke an private Bauherren und an einen Bauträger verkauft (s. Plankarte). Diese aktuelle Beschlussvorlage betrifft nun die Grundstücke im südlichen Teil „hinter der Lärmschutzwand“. Hierfür wurde noch kein Beschluss für einen Verkauf gefasst. Zunächst sollte das weitere Marktgeschehen beobachtet und die Entwicklung der Erschließungskosten näher eingeschätzt werden können. Mit den bisherigen Verkäufen sind nun die angefallenen Erschließungskosten gedeckt. Das Konto weist zzt. ein Plus von rd. 1,1 Mio. Euro aus.

Es entstehen jedoch noch weitere Kosten für den Straßenendausbau, Vermessung, Honorarkosten aus Planung und Betreuung usw... Außerdem sind noch 350.000 Euro, die zur vorläufigen Deckung in das Leimenkaute – Konto übertragen wurden, wieder in das Brühl-Konto zu transferieren. Nach Schätzung der Fa. Terramag sind in den nächsten Jahren noch rd. 2,1 Mio. Euro Restkosten zu erwarten. Diese müssen aus den Verkäufen der übrigen Grundstücke generiert werden. Näheres ist aus der Anlage ersichtlich.

Aufgrund des in der Region immer knapper werdenden Grundstücksangebotes wird seitens des Fachdienstes vorgeschlagen, Privatleuten die Möglichkeit zum Grundstückskauf zu geben. Der Markt in der Region ist weitestgehend leer und private Bauwillige haben es schwer, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Der Bodenrichtwert liegt in Egelsbach inzwischen bei 750 Euro. s. Karte (Geoportal Hessen).



Daher wurde der Kaufpreis auch auf dieses Niveau angehoben. Es wäre jedoch durchaus möglich den vorgeschlagenen Verkaufspreis von 750 Euro/qm noch weiter zu senken. Die Gemeinde käme dann ihrem Beschluss nach bezahlbarem Wohnraum nach. Nach Beschlussvorschlag würde sich ein Plus von rd. 350.000 Euro auf dem Treuhand-Konto ergeben. Bei einer Grundstückspreissenkung würde sich das Plus entsprechend reduzieren. Hier wird auf die beiliegende Anlage - Tabelle - verwiesen.

In diesem Zusammenhang ist die Bebauung der inneren großen Grundstücke zu berücksichtigen, bei der nach Bebauungsplan sozialer Mietwohnungsbau festgesetzt ist und nachdem die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum im Form von Sozialwohnungen schaffen möchte. Ein Bebauungs- und Vermarktungskonzept liegt noch nicht vor, lediglich der Beschluss zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft (an einer Vorlage wird derzeit gearbeitet). Im Gegensatz zu ursprünglichen Planungen geht der Gemeindevorstand zurzeit davon aus, dass die Gemeinde beide großen Grundstücke im Bestand behalten soll, um den Beschlüssen in Bezug auf mehr bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Grundsätzlich wird der Verkauf aller anderen „Einfamilienhausgrundstücke“, egal aus welchem Vergabeverfahren, jedoch nicht zusätzlich die Bebauung der großen Grundstücke refinanzieren können. Hier ist mit einem Bauvolumen von rd. 14 Mio. Euro zu rechnen. Incl. der 405.000 Euro, die auf dem „Brühl“-Konto als Plus liegen, ist zzt. ein Grundkapital für den sozialen Wohnungsbau von rd. 750.000 Euro (bei 750 €/qm nach Beschlussvorschlag) zu erwarten (s. Tabelle).

Aus den Erfahrungen der letzten Vergabeverfahren heraus wäre auch ein Bieterverfahren nach Höchstgebot an Bauträger für diese Parzellen möglich. Hier könnte sicherlich monetär ein

besseres Ergebnis erzielt werden, würde jedoch den Chancen für Privatleute entgegenstehen (s. Ausführungen oben).

Der Beschluss könnte wie folgt lauten:

„Der Gemeindevorstand möge beschließen, der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet Leimenkaute für die Grundstücke Flur 3, Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 (nur in Kombination mit 564) werden an einen Bauträger in einem Bieterverfahren nach Höchstgebot verkauft, mit einem Mindestverkaufspreis von 750 €/qm.“

Es wird um Entscheidung darum gebeten, welchem Beschlussvorschlag und zu welchem Baupreis gefolgt werden soll.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 20.10.2020 zugestimmt.