

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-27/2025

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Esther Praest

Datum: 11.02.2025

1. Gemeindevorstand	25.02.2025
2. Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2025
3. Gemeindevertretung	27.03.2025

Verkauf und Konzeptvergabe von gemeindlichen Grundstücken – Baugebiet Leimenkaute

Anlage(n):

- (1) Anlage Verkaufsgrundstücke Konzeptvergabe
- (2) Kalkulierte Einsparungen Haushalt 2025
- (3) Leitfaden "Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten"

Beschlussvorschlag:

Zur Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahme des Haushalts 2025 werden auf der Grundlage einer Konzeptvergabe die gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet Leimenkaute Flur 3, Nr. 594 und 587 verkauft.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle dafür notwendigen Maßnahmen zur Vorbereitung des Verkaufs zu veranlassen. Sobald ein Kriterienkatalog, der Ablauf der Vergabe und Zeitplanungen dazu erarbeitet wurden, werden sie der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Als wesentliche Konsolidierungsmaßnahme wurde im Haushalt 2025 beschlossen:

- Verkauf der gemeindlichen Grundstücke in der Leimenkaute zur Reduzierung der Notwendigkeit der Aufnahme von Investitionskrediten

Die Höhe der Reduzierung der Notwendigkeit der Aufnahme von Investitionskrediten belief sich dabei auf EUR 3.927.200 und lag folgender Berechnung zu Grunde:

Grundstück	qm
594	3.916
587	993
Summe:	4.909

Ertrag pro qm in EUR:	800
------------------------------	------------

Gesamtertrag in EUR:	3.927.200
-----------------------------	------------------

Gemäß dem Geoportal BORIS Hessen liegt der Bodenrichtwert in diesem Gebiet bei EUR 1.025 pro qm.

In Höhe von EUR 3.927.200 wurde im Haushalt 2025 keine Beträge für Zins und Tilgung veranschlagt. Die vollständigen Einsparungen können bei einer Laufzeit von 30 Jahren und einen Zinssatz in Höhe von 3,00 Prozent der Anlage 2 entnommen werden. Summarisch betragen die Einsparungen der Kreditzinsen EUR 2.083.685,06.

Die kalkulierten Einsparungen (gelb markiert) der Jahre 2025 – 2028 sind hier ersichtlich:

	1. Jahr (2025)	2. Jahr (2026)	3. Jahr (2027)	4. Jahr (2028)
Angangsbestand:	3.927.200,00	3.844.653,16 €	3.759.629,92 €	3.672.055,99 €
Kreditzinsen:	117.816,00	115.339,59	112.788,90	110.161,68
Tilgung:	82.546,84 €	85.023,24 €	87.573,94 €	90.201,16 €
Endbestand:	3.844.653,16 €	3.759.629,92 €	3.672.055,99 €	3.581.854,83 €

Hinweis:

evtl. anfallende Kosten für das Vergabeverfahren werden über das Treuhandkonto „Leimenkaute“ abgerechnet.

Vergaberechtliche Prüfung:

s. Erläuterungen

Erläuterungen:

Zum Zeitpunkt der Beschlusserstellung Februar 2025 befinden sich im Baugebiet Leimenkaute noch zwei Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Nach Bebauungsplan sind dort zwei- bzw. auf dem Grundstück 587 auch dreigeschossige Gebäude zulässig. Weiterhin ist im Bebauungsplan geregelt, das auf diesen Flächen nur Gebäude zulässig sind, in denen mindestens 30 % der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Eine Wohnungsbegrenzung ist auf diesen Flächen nicht festgesetzt. Das Baufenster ist so flexibel zugeschnitten, dass hier Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Laut Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2017 und 15.02.2018 soll auch (bezahlbarer) Wohnraum in Egelsbach geschaffen werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke mit insgesamt ca. 4.900 qm können hier ca. 50 Wohneinheiten geschaffen werden.

Um das Ziel zu erreichen, ist es sinnvoll eine Konzeptvergabe zu initiieren. Vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz existiert ein Leitfaden (siehe Anlage 3), auf dessen Grundlage eine Grundstücksvergabe auf der Basis von Konzepten vorgenommen werden kann, die mit dem Vergaberecht konform ist.

Im Rahmen von Konzeptvergaben können kommunale Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität eines Nutzungskonzeptes unter Bewertung von Kriterien nach vorgegebenen ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Punkten vergeben oder veräußert werden.

Die Kriterien müssen zunächst von der Verwaltung fachlich erarbeitet werden. Es ist angedacht, die Terramag zur Beratung und Erstellung des Vergabeverfahrens zur Unterstützung hinzuzuziehen, da diese bereits die restlichen Grundstücke der Leimenkaute vermarktet hat. Darüber hinaus wurde mit

Vertragsverlängerung im Jahr 2023 mit der Terrmag vereinbart, dass diese bei der Vermarktung/Verwertung der beiden Grundstücke unterstützt (siehe VL-152/2023).

Sobald ein Konzept erarbeitet wurde, wird dies der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt. Anschließend kann dann das Vergabeverfahren durchgeführt werden.