

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bau- und Liegenschaften
Antragssteller:	
Datum:	29.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2024	
Gemeindevertretung	19.03.2024	

**Grundstücksangelegenheiten****hier: Vergabeverfahren für Wohnbaugrundstücke (Geschosswohnungsbau) im Baugebiet "Am Bibliser Weg III" - 1. Abschnitt****Erläuterung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bibliser Weg III“ – 1. Abschnitt sind u.a. auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern ausgewiesen.

Die genaue Bezeichnung der Grundstücke:

1. Flur 15, Nr. 551, Am Langhaus 13 mit 1028 m<sup>2</sup>
2. Flur 15, Nr. 548, Römerweg 1 mit 756 m<sup>2</sup>
3. Flur 15, Nr. 562, Römerweg 2 mit 656 m<sup>2</sup>
4. Flur 15, Nr. 565, Am Langhaus 1 mit 656 m<sup>2</sup>

sowie die Grundstücke der Flur 15, Nr. 549 mit 284 m<sup>2</sup> und Flur 15, Nr. 563 mit 983 m<sup>2</sup> für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätze für die Grundstücke Nr. 2 bis Nr. 4.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bibliser Weg III“ zu entnehmen. Für die Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen gelten die gesetzlichen Regelungen (Baugesetzbuch, Hessische Bauordnung und die entsprechenden Satzungen der Gemeinde Groß-Rohrheim).

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt für die Grundstücke

- Flur 15, Nr. 551 **9 Wohnungen**  
Flur 15, Nr. 548, 562 und 565 jeweils **6 Wohnungen**.

Der Bedarf an bezahlbaren Geschosswohnungsbauten ist erheblich. Die Gemeinde Groß-Rohrheim möchte dies bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigen und den Bau von bezahlbaren Wohnungen ermöglichen. Deshalb erfolgt die Vergabe nach Kriterien, die neben dem Kaufpreis auch Vorhaben zum Bau von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt.

Die Vergabe der gemeindlichen Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern im 1. Abschnitt im Baugebiet „Am Bibliser Weg III“ erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Kriterien, die ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren sicherstellen sollen. Es erfolgt eine Punktebewertung. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag.

Die Kriterien setzen sich wie folgt zusammen:

- Kaufpreishöhe (Höchstgebot) 750 Punkte
- Schaffung bezahlbarem Wohnraum nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz je Wohnung 25 Punkte
- Vertraglich vereinbartes Belegungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß-Rohrheim für die Dauer von 10 Jahren je Wohnung 15 Punkte
- Vertraglich vereinbartes Belegungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß-Rohrheim für die Dauer von 20 Jahren je Wohnung 20 Punkte
- Vertraglich vereinbartes Benennungsrecht für die Gemeinde Groß-Rohrheim für die Dauer von 10 Jahren je Wohnung 10 Punkte
- Vertraglich vereinbartes Benennungsrecht für die Gemeinde Groß-Rohrheim für die Dauer von 20 Jahren je Wohnung 15 Punkte
- Vergabe von mehreren Wohnbaugrundstücken an einen Käufer für jedes weitere Grundstück 30 Punkte

Für den Kaufpreis wird ein Mindestgebot für die Grundstücke von 150,-- €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben den Grundstückskosten sind Erschließungskosten in Höhe von 100,-- €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen und in Höhe von 40,-- €/m<sup>2</sup> für Gemeinschaftsstellplätze zu entrichten.

Die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Gemeindevorstand.

Interessenten können Gebote für mehrere Grundstücke abgeben. Zur besseren Vergleichbarkeit ist für jedes Grundstück ein eigenes Angebot vorzulegen.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstücks eine Beurkundung des Kaufvertrags innerhalb einer Frist von fünf Monaten nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Der Gemeindevorstand entscheidet auch in diesem Fall über die Vergabe. Dabei soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, der nach den Vergabekriterien als nächstes zu berücksichtigen ist. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Die Gemeinde Groß-Rohrheim, vertreten durch den Gemeindevorstand, behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen von den Vergaberichtlinien abzuweichen.

#### Bauverpflichtung und Vertragsstrafe

Die Erwerber verpflichten sich im Grundstückskaufvertrag, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags mit dem Rohbau zu bebauen, innerhalb weiterer zwei Jahre das Wohngebäude bezugsfertig zu stellen. Für unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit einem Rohbau wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht eingeräumt, falls die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird.

Soweit im Verfahren falsche Angaben gemacht werden und daraus eine Bevorzugung bei der Grundstücksvergabe erfolgt, führt dies zu einer Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe wird in Höhe von 10 % des Kaufpreises festgesetzt. Dies ist grundbuchmäßig durch Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts und der Strafzahlung abzusichern. Der Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis ohne Zinsvergütung.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, das im Sachtext beschriebene Vergabeverfahren für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Am Bibliser Weg III – 1. Abschnitt“ zur Vergabe der Grundstücke für die Mehrfamilienwohnhäuser Flur 15, Nr. 551, 548, 562 und 565, sowie der Grundstücke Flur 15, Nr. 549 und 563 für Gemeinschaftsstellplätze, anzuwenden.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das im Sachtext beschriebene Vergabeverfahren für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Am Bibliser Weg III – 1. Abschnitt“ zur Vergabe der Grundstücke für die Mehrfamilienwohnhäuser Flur 15, Nr. 551, 548, 562 und 565, sowie der Grundstücke Flur 15, Nr. 549 und 563 für Gemeinschaftsstellplätze, anzuwenden.