



**Gemeinde
Höchst i. Odw.**

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-69/26/31

Abteilung	Planen & Bauen/Liegen-schaften
Fachbereich	Allg. Bauverwaltung, Bau-unterhaltung, Hochbau
Sachbearbeiter	Patrick Orth
Aktenzeichen	Ot
Datum	21.07.2026

Beratungsfolge	Termin	TOP
Gemeindevorstand	30.07.2026	
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2026	
Gemeindevertretung	24.08.2026	

Betreff:

Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an die e-netz Süd Hessen AG für die Er-richtung von Energieversorgungsanlagen

-Gemarkung Höchst i. Odw., Flur 19, Flurnr. 158 und 159

Sachdarstellung:

Planungsbereich und Konzept

Die e-netz Süd Hessen AG plant derzeit den Neubau eines Schalthauses in Höchst i. Odw., um den notwendigen Strombedarf für die Ortsgebiete gewährleisten zu können. Hierfür wird eine geeig-nete Fläche im Bereich der südlichen Ortseinfahrt Erbacher Straße gesucht.

Im Zuge dessen wurden bereits mehreren Privatgrundstücke im Innenbereich betrachtet, mit den jeweiligen Eigentümern konnte jedoch aus unterschiedlichen Gründen keine Einigung erzielt wer-den.

Deshalb wurde ebenfalls der angrenzende Außenbereich in die Planung mit einbezogen.

Die beiden o.g. Flurstücke im Bereich der Neckarstraße haben sich für die Planung der e-Netz Süd-hessen AG hierbei als geeignet herausgestellt. Es konnten keine weiteren Alternativstandorte er-mittelt werden.

Ein Lageplan sowie ein erstes Anlagenkonzept der E-Netz Süd Hessen AG befinden sich anbei. Eine naturschutzfachliche Beurteilung hat bereits stattgefunden.

Wirtschaftliche Bewertung der Grundstücke

Grundstücksgrößen:

Flurnummer 158: 1250 m²

Flurnummer 159: 1239 m²

Aktuell wird die Fläche als extensive Grünfläche genutzt. Aufgrund der von e-netz geplanten Nut-zung als Baufläche für eine Umschaltstation ist jedoch als voraussichtliche Nutzung „Baufläche für Energieerzeugung“ gemäß Anlage 5 Nr. 5 (EE) ImmoWertV anzusetzen.

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des angrenzenden Wohngebietes und dient weder der Versorgung einer bestimmten Wohneinheit noch eines spezifischen Gewerbebetriebs. Daher ist von einer Versorgung zum Wohl der Allgemeinheit auszugehen. Die Fläche wäre somit als Gemeinbedarfsfläche einzuordnen.

Eine Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen wird in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach sowie den Odenwaldkreis beschrieben, die im BORIS Südhessen hinterlegt sind.

Für unerschlossene Flächen im Außenbereich sind laut Erläuterung des Gutachterausschusses 8 % des gewichteten Mittelwertes der Wohn- und Mischbebauung anzusetzen. Der durchschnittliche flächengewichtete Mittelwert für Wohn- und Mischgebiete in der Gemarkung Höchst i. Odw. beträgt 128 €/m² (Staatsanzeiger ISSN 0724-7885 D 6432 A für das Land Hessen 2022).

Hieraus ergibt sich ein Verkehrswert von 10 €/m².

Für bereits erschlossene oder bebaute Flächen im Außenbereich sind laut den Erläuterungen des Gutachterausschusses 15% des gewichteten Mittelwertes der Wohn- und Mischbebauung anzusetzen.

Hierdurch würde sich der zu erwartende Verkaufswert auf 19 €/m² erhöhen, jedoch den zu erwartenden hohen Erschließungsaufwand für die Zuwegung und Gründung ignorieren.

Als alternative Wertermittlungsmethode für Planungen im Außenbereich wird der Begriff des sogenannten begünstigten Agrarlandes verwendet und mit einem Wertansatz des 1,5 bis 2,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes vorgeschlagen. Für landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich wurde zum Stichtag 01.01.2024 der Bodenrichtwert mit 2,40 €/m² ermittelt. Dadurch ergibt sich ein Verkehrswert von bis zu 6 €/m².

Je nach gewählter Wertermittlungsmethode würde sich somit ein Verkaufswert von 6 bis 19 €/m² ergeben.

Das verbindliche Kaufangebot der e-netz Südhessen AG für die o.g. Grundstücke beläuft sich auf 15,20 €/m².

In der Anlagenbuchhaltung werden die Grundstücke mit 2,25 €/m² bewertet.

Für die Infrastrukturmaßnahme für den Neubau eines Schalthauses durch die e-netz Südhessen AG für das Gemeindegebiet empfehlen wir die gemeindeeigenen Flächen mittels Grundstücksverkauf zur Verfügung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

	Betrag in Euro	Produkt-nummer	Kosten-stellen-nummer	Sach-konto-nummer	Investitions-nummer	Haushaltsjahr 2026
Keine ()						
Einnahmen (x)	16.187,50	091020	10	5910000		
Ausgaben ()	16.045,05	091020	10	5910000		
Bei Ausgaben: Die Mittel stehen () zur Verfügung		Deckungsvorschlag, wenn Mittel nicht oder nur teilweise zur Verfügung stehen:				

☐ nicht zur Verfügung	
☐ teilweise zur Verfügung mit Euro	

Beschlussvorschlag:

Die gemeindeeigenen Grundstücke der Gemarkung Höchst i. Odw., Flur 19, Flurnr. 158 und 159 werden an die e-netz Südhessen AG zur Errichtung eines Schalthauses verkauft. Der Verkaufspreis beträgt 15,20 €/m² entsprechend 37.832,80 €.

Anlage(n):

1. 2025_11_05_SH-Höchst_Odw 1.2
2. Lageplan Gemarkung Höchst Flur 19 Flurstücke 158+159