Stadt **Hungen**

Vorlage-Nr.: 2026/224

Betreff:	Ankauf Flächen Gewerbepark Hungen-Süd / Auszahlung		
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	**David Amend**		**21.08.2026**

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☒ nein ☐ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in	Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Unterschrift Bürgermeister

Betreff:	Ankauf Flächen Gewerbepark Hungen-Süd / Auszahlung		
Anlage(n):	Lageplan		
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	**David Amend**		**21.08.2026**

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	**15.09.2026**	**nichtöffentlich beschließend**
Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss	**03.11.2026**	**öffentlich beschließend**
Stadtverordnetenversammlung	**05.11.2026**	**öffentlich beschließend**

Beschluss:

Es wird beschlossen, der Auszahlung der ausstehenden zweiten Rate des Kaufvertrages zwischen Herrn H. und der Hessischen Landgesellschaft mbH vom 20.11.2018 zuzustimmen.
Der auszuzahlende Betrag beläuft sich auf 514.479,00,- €

Die Hessische Landgesellschaft wird mit der Auszahlung beauftragt.

Sach- und Rechtslage:

Die HLG ist mit der Bodenbevorratung des geplanten Gewerbeparks Hungen-Süd durch die Stadt Hungen beauftragt.
Herr H. hat am 20.11.2018 seine damaligen Grundstücke (siehe Lageplan) in der Gemarkung Trais-Horloff, Flur 2, Flurstück 3 / 24.494 qm, Flur 2, Flurstück 4 / 4.150 qm Flur 2, Flurstück 5 / 20.354 qm bereits vor dem Umlegungsverfahren freihändig an die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) verkauft.

In dem Kaufvertrag ist eine Aufteilung des Kaufpreises festgehalten. Die erste Rate (122.495,00 €) wurde mit Abschluss des Kaufvertrages fällig und ausgezahlt. Die Grundstücke sind bereits auf die HLG als Eigentümer umgeschrieben. Die zweite Rate (514.479,00 €) wird gemäß Kaufvertrag fällig, sobald ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Der Kaufpreis beträgt 13€/qm. Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der reduzierten Gewerbegebietsfläche.

Mit Schreiben vom 16.06.2025 forderte Herr H. die Stadt Hungen auf, ihm die zweite Rate des Kaufpreises auszuzahlen. Sollte dies nicht erfolgen, droht Herr H. einen Rechtsanwalt mit der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu beauftragen. Diese Anfrage wurde im Magistrat am 29.07.2025 (Vorlage 2025/144) abgelehnt.

Falls es zu einer Rückabwicklung kommen sollte, muss Herr H. die ausgezahlte erste Rate zurückerstatten.

Danach sind nachfolgende Szenarien möglich:
1.
Der Ankauf zwischen Herrn H. und HLG wird neu verhandelt. Das Amt für Bodenmanagement muss im Zuge des Umlegungsverfahrens auf Herrn H. als Eigentümer zugehen und würde eine Ankaufspreis in Höhe von 13 €/ qm anbieten können.
2.

Der Bebauungsplan kommt ohne die Grundstücke von Herrn H. zur Rechtskraft. Herr H. verkauft seine Grundstücke an eine Dritte Person. Die Rechtslage zur Wahrung des städtischen Vorkaufsrechts ist hier angemerkt unklar, sodass davon auszugehen ist, dass ein Verkauf möglich sein wird. Der Käufer erwirbt eine nicht erschlossene Gewerbegebietsfläche. Der Magistrat der Stadt Hungen hat in 2019 beschlossen, dass bei Abgabe des Baulandanspruchs in die Masse der Einwurfswert auf 13,00 € pro m² festgesetzt wird. Weiterhin wurde beschlossen, für die weitere Verfahrensabwicklung den Zuteilungswert (baureifes Land) auf 18 € pro m² festzusetzen.

Erläuterung:
Bei der Verteilung nach Werten (Wertumlegung) wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigende Grundstückseigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind. Dabei kommt die Wertdifferenz zwischen Einwurfsmasse und Verteilungsmasse der Stadt als sogenannter Umlegungsvorteil (Wertzuwachs der Grundstücke, die Bauland werden) zugute.
Beispielberechnungen für die Grundstücke von Herrn H.:
Einwurfsgrundstücke mit 48.988 qm und Zuteilungswert 18 € pro m²
Einwurfswert des Grundstücks: 636.974 € (48.988 qm x 13,00 € pro m²)
Herr H. würde nach Ablauf der Baulandumlegung eine Zuteilung an Fläche: 35.387 m² (636.974 € : 18 € pro m²) erhalten. Der Flächenbeitrag beläuft sich hierbei auf ca. 28 %
Hinweis: Bei einer Flächenumlegung darf der Flächenbeitrag in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, maximal 30% betragen.
Auf die zugeteilte Gewerbegebietsflächen müsste Herr H. noch die anteiligen Erschließungskosten (90 %) zahlen.

Nun ist Herr H. erneut mit einem Schreiben vom 02.08.2026 an die Verwaltung herangetreten mit der Bitte eine Zusicherung der Planreife bis zum 30.06.2027 notariell festzuhalten. Ansonsten würde er vom Vertrag zurücktreten.