

Drucksachenummer 165/2022

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		05.09.2022
HuFa		15.09.2022
StVerVers		22.09.2022

Betreff:

Verkauf des Grundstücks Sodener Straße 2 in Königstein im Taunus

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf des Grundstücks Sodener Straße 2 Gemarkung Königstein, Flur 8, Flurstücke 21/8, 21/9, insgesamt 710,0 m² Fläche mitsamt dem aufstehenden Gebäude zu einem Kaufpreis in Höhe von 620.000,00 EUR an das Kids Camp gemeinnützige GmbH zur Erweiterung des bereits vorhandenen Betriebsgeländes in der direkten Nachbarschaft (Bischof-Kaller-Str. 1b) wird zugestimmt

Begründung:

Die Stadt Königstein im Taunus hat das Objekt (Flurstück 21/8 und 21/9) im Jahr 2016, ursprünglich zur Unterbringung von Geflüchteten, zu einem Kaufpreis in Höhe von 430.000,00 EUR erworben. Im Zuge des seinerzeit nachlassenden Flüchtlingsstromes und angesichts der hohen Sanierungskosten bei Nutzung als Notunterkunft unter Berücksichtigung der baurechtlichen Auflagen, wurde das Haus seither lediglich als Lagerfläche genutzt.

Die vorhandene Bausubstanz ist im Wesentlichen als Abrissobjekt einzustufen. Das Nachbarwohnhaus konnte leider nicht hinzuerworben werden, um eine hinlängliche Fläche zur Neubebauung mit sozialem Wohnungsbau zu realisieren.

Eine Erweiterung der bilingualen Schule „Kids Camp“ käme den Königsteiner Bürgern im Hinblick auf das aus einem Verkauf resultierende, zusätzliche Angebot an Beschulung zugute und der Schulstandort Königstein würde aufgewertet werden. Auch der dauerhafte Erhalt des Gewerbesteuerzahlers „Kids Camp GmbH“ wäre weiterhin gesichert.

Von einer öffentlichen Ausschreibung des Objektes kann im Hinblick auf den Verkauf an einen direkten Nachbarn (sowohl das Kids Camp Bestandsgebäude in der Bischof-Kaller-Str. 1b, als auch das Grundstück Flur 8 Flurstück 18/9) abgesehen werden.

Der Verkaufspreis ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt als angemessen einzustufen.

Der noch geltende Richtwert aus dem Jahr 2021 beträgt 660,00 EUR/m². Hierauf kann ein Zuschlag in Form eines Multiplikators von 1,48 in Ansatz gebracht werden (in Anlehnung an ein kürzlich in anderer Sache durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erstelltes Gutachten).

Es ergibt sich ein Grundstückswert für die Flurstücke 21/5 und 21/9 in Höhe von 693.528,00 EUR (710,00 m² x 660,00 EUR/m² x 1,48), von welchem die Abrisskosten für das Altgebäude abgezogen werden müssten.

Es verbleibt eine Summe in Höhe des abgegebenen Angebots, welche den Ankaufspreis um 190.000,00 EUR überschreitet.

Es wird um Zustimmung gemäß Beschlussvorschlag gebeten.

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlage