

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-106/2026 1. Ergänzung

Fachbereich	Fachbereich III - Bauen, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Datum	12.05.2026
Aktenzeichen	
Fachbereichsleiter/in	Herr Klaus Scharmann

Gemeinde Lahnau

Rathausplatz 1-5, 35633 Lahnau
Tel: 06441-96440, Fax: 06441-964444



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau- und Verkehrsausschuss	19.05.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.05.2026	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	11.06.2026	beschließend

Betreff:

Grundlagen und Methodik der Wertermittlung für Grundstücksverkäufe im Gewerbegebiet „Vor dem Polstück IV“

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschließt:

1. Die kommunalen Grundstücke im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Vor dem Polstück IV“ sollen zu einem angemessenen Preis an Dritte zur gewerblichen Nutzung entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen veräußert werden. Die jeweiligen Grundstückskaufverträge (mit Bauverpflichtung, Rückabwicklungsvormerkung und Weiterveräußerungsverbot) sind von den zuständigen kommunalen Gremien jeweils gesondert zu beschließen.
2. Für die Wertermittlung wird der Gemeindevorstand beauftragt ein Wertgutachten beim zuständigen Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement einzuholen.
3. Zur Verkaufspreisbildung sind dem gemäß Ziff. 2 ermittelten Grundstückswert sämtliche Kosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung, Erschließung (Planung und Ausführung), dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich, dem Grundstücksankauf / Finanzierung sowie Verwaltungs- und Beratungskosten hinzuzufügen.
4. Soweit nicht Bestandsunternehmen, die direkt an das zukünftige Plangebiet angrenzen ihr Erwerbsinteresse durch Abschluss eines Grundstücksreservierungsvertrages hinterlegen, sind die verbleibenden Flächen öffentlich bekannt zu machen und unter den Bewerbern unter Anwendung von noch durch den Gemeindevorstand zu beschließenden Kriterien zu veräußern.

Sachdarstellung:

Der Verkauf der zukünftigen Gewerbeflächen im geplanten Gewerbegebiet „Vor dem Polstück IV“ erfolgt nach den Vorgaben der Vergaberichtlinien für Bauland der Gemeinde Lahnau. Um eine einheitliche Wertermittlungssystematik festzulegen und den potenziellen Kaufinteressenten eine klare sowie nachvollziehbare Grundlage zu gewährleisten, soll zunächst der aktuelle Grundstückswert durch Gutachten ermittelt werden. Diesem Wert sind die Kosten der Gemeinde (siehe Ziff. 3 des Beschlusstextes) hinzuzufügen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es jedoch noch nicht möglich, realistische Verkaufspreise zu ermitteln. Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans können weitere Planungsaufträge vergeben und die daraus resultierenden Kosten belastbar erfasst werden. Diese Kosten fließen anschließend unter anderem in die Wertermittlung ein. Darüber hinaus zeigt sich derzeit, dass selbst Kostenschätzungen von Ingenieurbüros teilweise erheblich von den tatsächlich entstehenden Baukosten abweichen können – sowohl nach oben als auch nach unten.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, gegenüber den Unternehmen die notwendige Transparenz bei der Ermittlung der Grundstückswerte sicherzustellen. Gleichzeitig soll durch die einheitliche Systematik eine nachvollziehbare und akzeptierte Grundlage für die interessierten Käufer geschaffen werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

Walendsius
Bürgermeister