

**Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.**



STADT  
NIDDERAU

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-167/2026 1. Ergänzung</b>	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Anke König
Datum:	03.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	09.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

**Betreff:**

Verkauf Grundstück "Sozialer Wohnungsbau - In den Borngärten, Nidderau Ostheim" - Ergänzungsvorlage

**Beschlussvorschlag:**

Das Grundstück "In den Borngärten" in Ostheim wird an den Investor 2 veräußert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Anlage.

**Sichtvermerk Finanzverwaltung (nur bei finanziellen Auswirkungen):**

**Sachdarstellung:**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.2026 (VV-55/2025), sollen die Grundstücke In den Borngärten zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau veräußert werden. Mit Beschluss des Magistrats vom 09.03.2026 (VL-36/2026) wurden die Investoren der freigegebenen Bieterliste zur Angebotsabgabe angeschrieben.

Nach Ablauf der Frist lagen der Stadt Nidderau 3 Angebote vor.

Folgende Konzepte und Angebote wurden der Stadt unterbreitet:

1. Investor 1

Der Investor 1 erstellt ein eigenes Baukonzept und würde die bereits vorliegende Genehmigung nicht übernehmen. Mit dem eigenen Konzept sieht der Investor 1 ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, aufgeteilt in 2-4 Zimmer vor. Im Gegensatz zum eigentlichen Konzept resultieren hieraus ca. 612m<sup>2</sup> Wohnfläche statt der geplanten Wohnfläche (Förderfähige Fläche) von ca. 867m<sup>2</sup>. Der Investor 1 möchte nicht das gesamte Grundstück erwerben. Lediglich eine Grundstücksfläche von 1.367m<sup>2</sup> mit einem Angebotspreis von 150€/m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist die Verrechnung der kommunalen Beteiligung in Höhe von 10.000,00 € je Wohneinheit. Somit ergibt sich ein Gesamtpreis von 205.050,00 €.

Das in der Ausschreibung explizit genannte Besetzungsrecht würde der Investor 1 nicht annehmen. Lediglich ein Belegungsrecht stände der Stadt zu.

## 2. Investor 2

Der Investor 2 nimmt das bereits genehmigte Baukonzept der Stadt Nidderau als Grundlage seines Angebots. Dies bedeutet die Errichtung von 14 Wohneinheiten mit einer zu vermietenden Fläche von ca. 867m<sup>2</sup>. Vereinzelt plant er Optimierungen gegenüber der Ausgangsplanung um den Anforderungen der Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Grundstücksausnutzung gerecht zu werden. Grundkonzept der geplanten Bebauung, sowie die Anforderungen des B-Plans werden weiterhin eingehalten. Das Angebot des Investors 2 beläuft sich auf 201€/m<sup>2</sup> bei einer zu erwerbenden Grundstücksfläche von 1.800m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich Angebot von 361.800€ abzüglich der kommunalen Beteiligung von 10.000,00 € je Wohneinheit. Somit ergibt sich ein Angebot in Höhe von 221.800,00€. Voraussetzung ist die Übernahme der vorliegenden Bauantragsplanung und der Ablöse von 4 Stellplätzen (32.000,00€) der gemäß Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze. Das Angebot erfolgt vorbehaltlich der Übertragung der bestehenden Fördermittelreservierung durch die Stadt an den Investor 2.

## 3. Investor 3

Der Investor 3 bietet ein Erbbaurechtsmodell mit Heimfall nach 15 Jahren an. Dies bedeutet er übernimmt die vollständige Projektentwicklung, die Bauausführung, die Vermietung und laufende Bewirtschaftung. Das Grundstück verbleibt dauerhaft im Eigentum der Stadt. Die Stadt Nidderau fungiert als Mieter mit pauschal 8,00 €/m<sup>2</sup> und könnte die Wohnungen mit 8,50 €/m<sup>2</sup> weitervermieten und hätte somit Belegungs-, wie auch Besetzungsrechte. Nach 15 Jahren erwirbt die Stadt Nidderau das Gebäude zu einem jetztig festgesetzten Preis von 3.000.000,00 €. Geplant ist die Umsetzung des bereits genehmigten Bauprojekts.

Nach Gegenüberstellung der Angebote empfiehlt die Verwaltung die Veräußerung des Grundstücks an den Investor 1. Im gesamten verfolgen alle Investoren das Konzept von sozialem Wohnungsbau mit einer angemessenen städtebaulichen und architektonischen Gesamtqualität, sowie einer energieeffizienten Ausführung. Der Investor 1, sowie Investor 3 würden das bereits genehmigte Konzept mit insgesamt 14 Wohneinheiten umsetzen. Der Investor 2 hingegen verfolgen ein kleineres Objekt mit lediglich 10 Wohneinheiten. Neben dem geringeren Kaufpreis Angebot steht die Thematik der Besetzungsrechte. Der Investor 2 bietet lediglich Benennungsrechte an. Das Konzept des Investors 3 entspricht nicht den Vorgaben der Ausschreibung. Des Weiteren schätzt die Verwaltung eine Rückkaufsumme von 3 Mio € für ein 15 Jahre altes Gebäude mit beginnenden Sanierungsbedarf als zu hoch.

### Freigabe:

gez. Andreas Bär	gez. Bernd Dassinger	gez. Anke König
Dezernatsleiter/in	FB-Leiter/in	FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

### Anlage(n):

1. Finanzielle Auswirkungen (nichtöffentlich)
2. Angebot Die Hypotheker KG (nichtöffentlich)
3. Angebot Daniel Bechtold (nichtöffentlich)
4. Angebot Dexturis-Bau GmbH (nichtöffentlich)