

Aktenzeichen:	6/De
federführendes Amt:	600 Bauabteilung
Bearbeiter:	Herr Dechert
Datum:	15.09.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	23.09.2020	
Bau- und Verkehrsausschuss	28.10.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2020	
Gemeindevertretung	30.10.2020	

**Beratung und Beschlussfassung über die Verwendung des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 „Am Heselsweg 8“.**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung wird gebeten zu beschließen, dass die Vergabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 „Am Heselsweg 8“ im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Anhandgabe zum Festpreis = Verkehrswert erfolgt und die Gewichtung der Konzeptkriterien sowie die qualitative und transparente Bewertung im Rahmen der Konzeptvergabe durch Vertreter des Gemeindevorstandes, der Gemeindevertretung, der Verwaltung und einer externen Expertin/Experte erfolgt.

**II. Sachdarstellung:**

In Vorbereitung auf den Verkauf zum Zwecke der Wohnbebauung schlägt die Verwaltung vor, mittels einer Konzeptvergabe mit Anhandgabe zum Festpreis = Verkehrswert die Grundstücksvergabe durchzuführen. Der Grundstückskaufpreis wird auf Höhe des Verkehrswertes fixiert, um ein beihilferechtliches Verfahren zu vermeiden.

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien veräußert. Dabei wird der Käufer über den Grundstückskaufvertrag verpflichtet, unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Wehrheim West I sowie der für die Vergabe ausschlaggebenden Konzeptkriterien eine Bebauung des Grundstücks zu realisieren. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

Zur Vorbereitung der Konzeptvergabe ist die Feststellung der kommunalen Wünsche und Bedürfnisse erforderlich, die auf dem Grundstück realisiert werden sollen. Im Vorfeld wurde durch die Verwaltung daher ein Projektsteckbrief erstellt. Dieser kann noch um Wünsche weiterer Beteiligter aus dem Gemeindevorstand, den beteiligten Fachausschüssen und der Gemeindevertretung ergänzt werden. Aus den Wünschen und

Zielen dieses Projektsteckbriefes werden die Kriterien abgeleitet, anhand derer die Konzepte der Bieter bewertet werden.

### **Grundlagen hierfür sind:**

Im Rahmen der Konzeptvergabe bewerben sich Kaufinteressierte bei der Gemeinde Wehrheim mit einem wohnungsbaulichen Konzept. Die Gemeinde Wehrheim wählt unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen bzw. ggf. noch zu ergänzenden Konzeptkriterien einen Bieter aus. Dem Bieter wird das Grundstück für ein Jahr „anhand“ gegeben. Während dieser Zeit ist die Planung zu konkretisieren, die Finanzierung zu klären und die Baugenehmigung zu beantragen. Für diesen Zeitraum werden mit dem Bieter „Meilensteine“ vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Liegt nach Ablauf des Jahres kein schlüssiges, umsetzbares Konzept mit einer soliden Finanzplanung vor oder distanziert sich der Bieter von der Bauabsicht, endet die Anhandgabe und die Gemeinde Wehrheim kann wieder frei über ihr Grundstück verfügen. Der den Zuschlag erhaltene Bieter zahlt ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 % des Kaufpreises. Im Falle des Grundstückserwerbs wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern ein Grundstückskaufvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt keine Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen. Darüber hinaus werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Hierzu zählen zum Beispiel die späteren Nutzungskonzepte, eine Bauverpflichtung zu einem definierten Zeitpunkt und die Errichtung der jeweils festgelegten Quote geförderten Wohnungsbaus.

### **Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte empfiehlt es sich, ein Gremium zusammenzustellen.**

Die Verwaltung schlägt vor, dass dieses Gremium durch eine vom Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim eingesetzte Vergabekommission dargestellt wird.

Diese setzt sich zusammen aus:

- Vertreter aus dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter aus der Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter und Vertreterin des Fachbereichs Bauverwaltung / Bauleitplanung (Frau Galke, Herr Dechert)
- Externe Expertin/Experte der Bauleitplanung (Vorschlag Bauamt: Frau Funke)

### **Vorgeschlagene Konzeptkriterien der Verwaltung:**

<b>Gewichtung Konzeptvergabe</b>			
<b>Konzeptqualität</b>		<b>max.</b>	<b>1000</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>		<b>max.</b>	<b>600</b>
	Wohnungsmix: familienfreundliche Grundrisse und kleinere WE (Singelwohnungen), mind. 50% der WE Ziel 30% unter ortsüblicher Vergleichsmiete		200
	Anzahl der Wohnungen		200
	Barrierefreiheit		200
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>		<b>max.</b>	<b>200</b>
	Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben		80
	Städtebauliche Qualität		20
	Architektonische und gestalterische Qualität		20
	Qualität der Erschließung und Verkehrskonzept		40
	Qualität der Freiraum- und Außenflächen		40
<b>Nachhaltigkeit und Energetische Vorgaben</b>		<b>max.</b>	<b>200</b>
	Mindeststandard ist der gesetzliche Standard		0
	Bessere Standards werde wie folgt bewertet:		
	KFW-Effizienzhaus 70		25
	KFW-Effizienzhaus 55		70
	Effizienzhaus 40		110
	Passivhaus		140
	Effizienzhaus Plus		170
	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/naturplus)		10
	Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)		10
	Brauchwassernutzungskonzept		10

### Planungsrechtliche Vorgaben gem. Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wehrheim West I“. Die amtliche Fläche des Grundstücks beträgt 2.914 m<sup>2</sup>. Es liegt im Festsetzungsbereich WA = Allgemeines Wohngebiet. Es gilt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,4 sowie Geschossflächenzahl GFZ= 0,8. Es ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie max. 10,0 m Oberkante Gebäude zulässig. An das Grundstück grenzt südlich eine Kindertagesstätte unter kommunaler Verwaltung. An dieser südlichen Grundstücksgrenze ist laut B-Plan ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Die zu erstellenden Gebäude sind zur ausschließlichen Wohnnutzung vorgesehen. Die nördliche Grundstücksgrenze wird durch die Wohnstraße „Am Heselsweg“ gebildet. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und bietet im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkte Parkmöglichkeiten. Im Rahmen der Satzung der Gemeinde Wehrheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen durch den Bieter auf dem Grundstück selbst zu schaffen.

Zur Verkehrswertermittlung wurde der Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn beauftragt. Das Verkehrswertgutachten liegt voraussichtlich in der 42. KW 2020 vor. Gemäß Rücksprache mit dem Gutachterausschuss kann – auf der sicheren Seite liegend – vorläufig als Mindestwert des Grundstückes der Bodenrichtwert angesetzt werden. Dieser liegt laut Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020 bei 400,- €/m<sup>2</sup>. Der Grundstückswert beträgt somit mindestens 1.165.600,- €.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde bei der vorgesehenen Bebauung die bereits getätigten Investitionsausgaben für die Erschließung der Bauflächen über eine

Ablösevereinbarung wieder refinanzieren kann. Die Höhe der Ablösevereinbarung wird entsprechend der bereits verkauften Grundstücke im Baugebiet mit 53,81 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Es ist vorgesehen, Interessenten für die Grundstücke über die Internetseite der Gemeinde Wehrheim ([www.wehrheim.de](http://www.wehrheim.de)), das Immobilienportal KIP Hessen unter [www.standort-in-hessen.de](http://www.standort-in-hessen.de) sowie die Hessische Ausschreibungsdatenbank (HAD) auf dem freien Markt zu finden. Die Vergabe der Grundstücke an die Kaufinteressenten soll gemäß Beschlussvorlage über die Konzeptkriterien nach Beschluss der Vergabekommission erfolgen. Die Verwaltung bittet um Zustimmung.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die aus dem Grundstücksverkauf erzielten Einnahmen werden für den Erhalt der kommunalen Infrastruktur eingesetzt.