

Aktenzeichen:	6/De
federführendes Amt:	500 Bauabteilung
Bearbeiter:	Herr Dechert
Datum:	24.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	31.08.2022	
Ortsbeirat Wehrheim	13.09.2022	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.09.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	22.09.2022	
Gemeindevertretung	23.09.2022	

Beratung und Beschlussfassung zur Anhandgabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 "Am Heselsweg 8"

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Mit der Bewerbergemeinschaft Taunus Hausbau GmbH / Biskeys Real Estate GmbH, Hergenhahnring 115 aus 61250 Usingen, vertreten durch Herrn Adem Saracoglu, einen Vertrag über die Anhandgabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 "Am Heselsweg 8" zu schließen. Das Anhandgabeentgelt in Höhe von 1% des Verkehrswertes (Bodenwert erschließungsbeitragsfrei) ist bei Abschluss des Anhandgabevertrages an die Gemeinde Wehrheim zu zahlen und wird auf den Kaufpreis angerechnet.

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 24.08.2022 mit 1.439.802,00 € (Bodenwert erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

II. Sachdarstellung:

Das zu veräußernde Grundstück ist in anhängender Plankarte dargestellt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.914 m²

Inhalt des zu schließenden Vertrages ist:

- Vor Abschluss des eigentlichen Grundstückskaufvertrages wird für einen Zeitraum von 9 Monaten ab Vertragsabschluss die Anhandgabe vereinbart
- Mit der Ausarbeitung des Anhandgabevertrages wurde ein Notariat mit entsprechender Expertise beauftragt

- Das Grundstück soll zum Festpreis = Verkehrswert vergeben werden. Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn aktualisiert und zum Stichtag 24.08.2022 mit **1.439.802,00 €** (Bodenwert erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.
- Es ist ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1% des Grundstückwertes zu zahlen - im Falle des Grundstückserwerbs wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern ein Grundstückskaufvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt keine Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.
- Der Anhandgabe -Vertrag ist dem eigentlichen Kaufvertrag vorgeschaltet – innerhalb der Anhandgabefrist sind die im Vertrag definierten Leistungen / Meilensteine mit entsprechender Terminvorgabe zu erbringen. Diese sind:
 - o Konkretisierung der Planung
 - o Klärung und Nachweis der Finanzierung
 - o Antrag auf Baugenehmigung
- Die im Vertrag vorgegebenen Meilensteine / Leistungen sollen durch die Bewerbergemeinschaft zu den festgelegten Terminen der Vergabekommission vorgestellt werden.
- Die Vergabekommission überprüft die vorgelegten Unterlagen auf Übereinstimmung mit dem am 07.06.2022 von der Bewerbergemeinschaft vorgelegten und von der Kommission ausgewählten Konzept.
- Die Bewerbergemeinschaft wird über den nach der Anhandgabe abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren das von der Konzeptvergabekommission freigegebene Konzept bezugsreif fertigzustellen.
- Liegt nach Ablauf der Anhandgabe 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.

Einsetzung einer Konzeptvergabekommission und bisher stattgefundene Kommissionsarbeit:

Durch die Gemeindevertretung wurde am 30.10.2020 einstimmig beschlossen, dass die Vergabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 „Am Heselsweg 8“ im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Anhandgabe zum Festpreis = Verkehrswert erfolgt. Die Kriterien und die Gewichtung sowie die qualitative und transparente Bewertung soll durch Vertreter des Gemeindevorstandes, der Gemeindevertretung, der Verwaltung und einer externen Expertin erfolgen. Hierzu wurde eine Konzeptvergabekommission gegründet.

Diese Vergabekommission hat seit dem 30.10.2020 insgesamt 4 Sitzungen abgehalten.

Am 13.07.2021 sowie am 21.09.2021 wurden die Konzeptkriterien sowie deren Gewichtung festgelegt.

Vorläufiger Terminplan für den Ablauf des Verfahrens:

- Oktober 2021: Vorstellung und Festlegung der Bewertungskriterien
- November 2021: Veröffentlichung der Bewerbungsunterlagen

- Dezember 2021: Ende der Bewerbungsphase, Auswahl der 5 besten Angebote und Aufforderung zur Konzepterstellung
- Mitte März Abgabe Konzept
- Mitte April 2022: Beurteilung der Bewerbungen durch Konzeptvergabekommission
- Mai Gremienlauf
- Juli 2022: Anhandgabe des Grundstücks an den Bieter mit dem am besten bewerteten Konzept
- April 2023: voraussichtliches Ende der Anhandgabefrist, Verkauf des Grundstücks und Einleitung Baugenehmigungsverfahren
- Voraussichtlich April 2025: Fertigstellung und Bezug

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb über die Hessische Ausschreibungsdatenbank (HAD) haben 6 Investoren / Planungsgemeinschaften das Interesse bekundet, an einem Konzeptvergabeverfahren der Gemeinde Wehrheim teilzunehmen.

Während der 3. Sitzung der Konzeptvergabekommission am 30.03.2022 wurden aus den eingegangenen Bewerbungen 4 Bewerber ausgewählt. Diese sollten am 07.06.2022 das jeweils vorgelegte Bewerbungskonzept mittels Präsentation der Vergabekommission vorstellen.

Nach intensiven Beratungen und interner Aussprache im Gremium der Konzeptvergabekommission wurde im Anschluss an die Präsentationen ein einvernehmliches Votum für das von der Bewerbergemeinschaft **Taunus Hausbau GmbH / Biskeys Real Estate GmbH** vorgelegte Konzept getroffen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

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

Wehrheim, den 25.08.2022

gez. Gregor Sommer
Bürgermeister