

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0504/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.941-10/5	Federführung: Fachbereich III	Datum: 15.05.2023

Konzept zur Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke im Baugebiet Farnwiese

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand Haupt- und Finanzausschuss Gemeindevertretung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen

1. Die Veräußerung der Einfamilien- / Doppelhausgrundstücke im Baugebiet Farnwiese erfolgt gemäß folgender Vorgehensweise:

Alternative A: Es wird ein „Einheimischenmodell“ gemäß Anlage 1 durchgeführt

ODER:

Alternative B: Es erfolgt ein Verkauf nach Höchstgebot in einem strukturierten Bieterverfahren

2. Die Veräußerung der Mehrfamilien- und Reihenhaushausgrundstücke im Baugebiet „Farnwiese“ erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage der Unterlage in der Anlage 2

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Weitere zu veranlassen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 1118 Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 1118.005
Auftrags-Nr.: ---

Für die Veräußerung von Gemeindegrundstücken im Baugebiet Farnwiese sind in der Haushalts- und Finanzplanung 2023 bzw. 2024 insgesamt 6,0 Mio. Euro eingestellt. Die

konkrete Höhe der Einnahme hängt in hohem Maße von den Festlegungen zur Grundstücksveräußerung ab und ist daher nur sehr grob geschätzt. Auch sinken seit einiger Zeit generell die Bodenpreise und es ist daher aus Sicht des Fachbereichs III nicht sichergestellt, dass die im Sommer 2022 zuletzt geschätzten Einnahmeziele künftig noch erreicht werden können.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Finanzplanung der Gemeinde Einnahmen aus Grundstücksgeschäften als Gegenfinanzierung für anstehende Investitionen vorsieht.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2023 mit Vorlage GV/0251/2021-2026 Folgendes beschlossen:

1. *Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 251, 270, 308, 310, 311, 312, 315 und 316 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Einfamilien-/ Doppelhausgrundstücke) erfolgt*
 - a. *nach Höchstgebot oder*
 - b. *nach einem „Einheimischenmodell“*
2. *Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 261, 267, 305 und 307 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Mehrfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke) erfolgt auf Grundlage einer Konzeptvergabe.*

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Vorschlag zur konkreten Ausgestaltung der Veräußerung zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Auf Grundlage dieser Beschlussfassung wurde die Kanzlei Möisinger – Bakes – Kollwe Legal aus Frankfurt, RA Dr. Thomas Möisinger mit der Erstellung bzw. Überarbeitung von entsprechenden Unterlagen beauftragt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich allgemeiner Gesichtspunkte auf die Vorlage GV/0251/2016-2021 verwiesen.

1. Verkauf der Einfamilien-/Doppelhäuser

Die Veräußerung nach einem „**Einheimischenmodell**“ soll in einem zweistufigen Verfahren erfolgen.

In der ersten Stufe werden die Kriterien geprüft, ob Bewerber bei zu erwartenden Bewerberüberhang überhaupt zum Erwerb eines Grundstücks zugelassen werden („Eignungs- oder auch Musskriterien“). Maßgeblich sind hierbei folgende Punkte:

1. Kein Eigentum eines Baugrundstücks, Wohngebäudes oder einer angemessen großen Eigentumswohnung im Gebiet der Gemeinde Niedernhausen. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Niedernhausen wird als Vermögen gemäß Punkt 2 angerechnet
2. Vermögensobergrenze in Höhe des fiktiven Kaufpreises des Grundstücks anhand des Bodenrichtwertes vergleichbarer Wohngebiete in Niedernhausen (Schäfersberg) wird nicht überschritten
3. Die festgelegte Einkommensobergrenze in Höhe des durchschnittlich zu versteuernden Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde Niedernhausen wird nicht überschritten

Diejenigen Bewerbungen, die aufgrund der o.g. Kriterien im weiteren Verfahren verbleiben, werden aufgrund einer Punktevergabe in eine Bewerberreihenfolge gebracht:

Hierbei gelten folgende Vorgaben:

1. Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Niedernhausen
2. Ehrenamtliche Betätigung
3. Junge Familien oder Paare unter 35 Jahre
4. Soziale Härtefälle
5. Familien mit minderjährigen Kindern

Zu den übrigen Bestimmungen siehe Anlage 1

Zum **Verkauf nach Höchstgebot** ist kein besonderes Konzept erforderlich. Folgender Ablauf würde hier im Rahmen eines strukturierten, zweistufigen Bieterverfahrens gemäß der Mitteilung der EU-Kommission zu Beihilfen (2016/C 262/01) zur Anwendung kommen:

- Vorangebot; Bieter haben sich hierfür bereits sorgfältig mit dem Inhalt des Grundstückskaufvertrags auseinandergesetzt. Hierin wird der Käufer verpflichtet, eine bestimmte Bebauung innerhalb einer Frist vorzunehmen. Bei Zuwiderhandlungen werden Vertragsstrafen fällig. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages können Einzelheiten zu Umweltauflagen und Ähnlichem getroffen werden.
- Das Vorangebot besteht im Wesentlichen aus der Angabe, für welches Grundstück später ein Gebot abgegeben werden soll bzw. welche Präferenzen bei mehreren Geboten bestehen, einer groben planerischen Darstellung des zu errichtenden Gebäudes und einem Finanzierungsnachweis
- In der zweiten Angebotsrunde werden die hiernach verbleibenden Bieter zur Abgabe verbindlicher Kaufpreisangebote aufgefordert. Die Bieter, die in der zweiten Angebotsrunde das höchste Kaufpreisangebot abgeben, erhalten den Zuschlag.

2. Verkauf der Mehrfamilien-/Reihenhäuser

Hier findet eine Konzeptvergabe in zwei Losen (Los I: Reihenhäuser, Los II: Mehrfamilienhäuser) statt – vgl. Anlage 2.

Bei den Reihenhäusern erfolgt der Zuschlag anhand der Kriterien „(An die Gemeinde zu zahlender) Kaufpreis“ (50%) und „ökologisches Nutzungskonzept“ (50%).

Bei den Mehrfamilienhäusern (Los II) hingegen hat der Kaufpreis nur einen Anteil von 35%, das Konzept zum Seniorenwohnen mit 50% den höchsten Wert. Die architektonische Qualität geht mit 15% in die Wertung ein.

Bei beiden Losen müssen die Unternehmen zuvor ihre Eignung anhand bestimmter Anforderungen wie Mitarbeiterzahl, Referenzprojekte oder Umsatz nachweisen.

Grein
Fachbereichsleitung III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:

- 1- Entwurf Vergaberichtlinie Bauplatzvergabe Einfamilien- / Doppelhäuser „Einheimischenmodell“
- 2- Konzeption zur Konzeptvergabe Mehrfamilien-/Reihenhausgrundstücke
- 3- Liste gemeindeeigene Flächen
- 4- Plan gemeindeeigene Flächen

