

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0718/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Katrin Kilb
Aktenzeichen: FD III/1.941-10/5	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 13.03.2024

Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke (Einfamilien- und Doppelhäuser) im Baugebiet Farnwiese - Festlegung des Verkaufspreises

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen

Die Veräußerung der Einfamilien- / Doppelhausgrundstücke im Baugebiet Farnwiese (Gemarkung Niedernhausen, Flur 15) erfolgt zu folgenden Preisen:

Flurstück	Größe (m²)	Verkaufspreis
251	450	159.000,00 €
270	417	150.000,00 €
308	357	131.000,00 €
310	287	108.000,00 €
311	287	108.000,00 €
312	413	149.000,00 €
315	540	187.000,00 €
316	468	165.000,00 €

Der Verkauf erfolgt erschließungsbeitragspflichtig.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Weitere zu veranlassen. Ein Vorschlag zur Zuteilung der Baugrundstücke auf die betreffenden Bewerber ist der Gemeindevertretung vorzulegen.

Dr. Norbert Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

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

Die Gesamtsumme der Verkaufserlöse beträgt 1.157.000 Euro. Als Einnahmeziel im Haushalt 2024 sind 3,6 Mio. Euro eingestellt.

Die restlichen Einnahmen sollen durch die spätere Veräußerung der Reihenhaus- und MFH-Grundstücke erzielt werden.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2023 mit Vorlage GV/0251/2021-2026 beschlossen, die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in einem Einheimischenmodell anhand von Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe zu veräußern.:

Beim „Einheimischenmodell“ findet anders als bei der „Vergabe nach Höchstgebot“ kein Preiswettbewerb statt, sondern der Verkaufspreis wird seitens der Gemeinde zu Beginn des Verkaufsprozesses festgelegt und den Kaufinteressenten kommuniziert. Nach § 109 HGO dürfen Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Herr Thomas Augustini aus Walluf wurde hierzu am 20.09.2023 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt (Anlage).

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke wird ein angemessener beitragsfreier Quadratmeterpreis in Höhe von durchschnittlich 425,00 €/m² Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Je nach Größe des Grundstücks wurden noch Zu-/Abschläge für die Grundstücksgrößen getätigt (je kleiner das Grundstück, desto höher in der Regel die Nachfrage), sodass sich erschließungsbeitragsfreie m²-Preise zwischen 422 €/m² und 453 €/m² ergeben.

Die Erschließungskosten werden bei der Ermittlung des Bodenwertes der Bewertungsgrundstücke mit 75,00 €/m² (Kostenschätzung aus dem Umlegungsverfahren) in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich nach Betrachtung des jeweiligen Umrechnungskoeffizienten und Abzug der Erschließungskosten ein Vergleichswert (=beitragspflichtiger Verkaufspreis) der einzelnen Grundstücke wie folgt:

Flurstück 251	159.000 €	EFH	450 m ²	353 €/m ² (gerundet)
Flurstück 270	150.000 €	EFH	417 m ²	360 €/m ²
Flurstück 308	131.000 €	EFH	357 m ²	367 €/m ²
Flurstück 310	108.000 €	DH	287 m ²	376 €/m ²
Flurstück 311	108.000 €	DH	287 m ²	376 €/m ²
Flurstück 312	149.000 €	EFH	413 m ²	361 €/m ²

Flurstück 315	187.000 €	DH	540 m ²	346 €/m ²
Flurstück 316	165.000 €	DH	468 m ²	353 €/m ²
in Summe	1.157.000 €			

Der Verkauf erschließungsbeitrags**pflichtig** bedeutet, dass die Erwerber nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme einen Beitragsbescheid auf Grundlage der tatsächlichen Aufwendungen erhalten. Die Kosten können dann u.U. auch höher oder auch niedriger liegen als 75 €/m². Erschließungsbeitrags**frei** hingegen ist der Zustand, wenn alle Beiträge (Straße, Wasser, Kanal, Ausgleichsmaßnahmen) bereits beglichen sind.

Die Bewerbung auf ein Grundstück erfolgt anhand des „Einheimischenmodells“ in den nächsten Wochen über ein digitales Vergabeportal. Die Verwaltung wird dann einen Vorschlag erstellen, welche Bewerber anhand der durch die Gemeindevertretung beschlossenen Vergaberichtlinie zur Bauplatzvergabe zum Zuge kommen sollen. Hierzu erhält die Gemeindevertretung zum gegebenen Zeitpunkt eine entsprechende Vorlage.

Grein
 Fachbereichsleitung III
 Bauen und Wohnen, Umwelt

Kilb
 Verwaltungsangestellte

Anlagen:

- 1- Gutachten
- 2- Plan gemeindeeigene Flächen
- 3- Vergaberichtlinie