

Vorlage: Fachbereich III/880.66/2021

Gemeindevertretung

zur 30. Sitzung
am 05.02.2021

Betreff: Verkäufe im Baugebiet „Im Münkel“; Flurstücke 801 und 831 im Wohngebiet

Anlagen: Lageplan

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Verkauf der beiden gemeindeeigenen Grundstücke im Wohngebiet „Im Münkel“ für die Flurstücke Nr. 801 mit 6.512 m² und Nr. 831 mit 3.964 m² ist zu folgenden Verkaufsmodalitäten abzuwickeln:

- Die Bauplätze werden im Vergabeverfahren „Direktvergabe“ und zu einem Quadratmeterpreis von 430,00 €/m² verkauft. Im Verkaufspreis enthalten sind sämtliche Beträge der Ersterschließung nach KAG (Wasser, Abwasser, Straßenbeitrag) sowie alle naturschutzrechtlichen Abgaben.
- Bei dem Verkauf der beiden Wohngrundstücke sind Bewerber, die Ihren Wohnsitz oder Geschäftssitz in der Gemeinde Roßdorf haben, bevorzugt zu berücksichtigen.
- Mit den Käufern sind die nachstehenden Rahmenbedingungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes bei der Realisierung der Wohnbauprojekte festzulegen und im Kaufvertrag festzuschreiben:
 1. Mindestens 30% der Mietwohnflächen werden nach den von der Kreisagentur für Beschäftigung beim Landkreis Darmstadt-Dieburg aufgestellten Richtlinien (Anzahl der Personen/Wohnfläche/Kaltmiete) in der jeweils aktuellen Fassung vermietet. Bei der Vermietung sind Bewerber/-innen aus der Gemeinde Roßdorf bevorzugt zu berücksichtigen.
 2. Der Einbau ausreichend großer Versorgungsleitungen, die für eine Doppelladestation mit 22 kW ausreichen, um gleichzeitig mindestens 6 Elektroautos laden zu können.
- Im Übrigen finden die Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, mit Ausnahme der Ziffer 4 a (Bauverpflichtung), keine Anwendung.

2. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, zusammen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Treuhänderin der Gemeinde Roßdorf die Verkäufe abzuwickeln.

Begründung:

Bei den beiden vorgenannten Grundstücken handelt es sich um Premiumlagen, die nach dem Bebauungsplan für Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) geeignet sind. Im Laufe der Zeit haben sich zahlreiche Interessenten für diese Flächen beworben, sodass die Gemeinde in die Lage versetzt ist, aus einer Vielzahl von Interessenten auswählen zu können und dabei besonders auf die städtebaulichen Qualitäten zu achten.

Die beiden Grundstücke sollen in dem Vergabeverfahren „ Direktvergabe“ verkauft werden, da auch bei einer Direktvergabe Zielvorgaben im Kaufvertrag festgeschrieben werden können. Der Verkaufspreis für die 16 Wohnbauplätze wurde 2018 über dem damals gültigen Bodenrichtwert der angrenzenden Bodenrichtwertzone (= 370,00 €/m²; Stand 1.1.2016) mit 400,00 €/m² festgelegt.

Der derzeit gültige Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim mit Stand: 01.01.2020 beträgt für das Wohngebiet „Im Münkel“ 430,00 €/m²; der höchste Bodenrichtwert für Roßdorf 440,00 €/m².

Gemäß § 109 HGO darf ein Grundstück grundsätzlich nur zum vollen Wert verkauft werden. Ein Grundstück darf jedoch ausnahmsweise auch unterhalb des Verkehrswertes verkauft werden, wenn die Gemeinde mit dem Verkauf öffentliche Interessen wie etwa die Förderung des Wohnungsbaus oder soziale oder sonstige städtebauliche Zwecke verfolgt. Allerdings wären bei einem Verkauf des Grundstücks unterhalb des Verkehrswertes europarechtliche Vorgaben zum Beihilferecht zu beachten. Deshalb sollte von einem Verkauf unter dem Verkehrswert abgesehen werden. Es wird daher vorgeschlagen, bei dem Verkauf der beiden Grundstücke den Quadratmeterpreis von 430,00 €/m² zugrunde zu legen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.


Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="checkbox"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
-------------------------------------	-------	---------	--------------



Kreisagentur für Beschäftigung
Kommunales Jobcenter
Landkreis Darmstadt-Dieburg



Roßdorf

Zahl der Personen im Haushalt	angemessene Wohnfläche in m ²	neue angemessene Kaltmiete	Angemessener Verbrauch für vom Mieter beeinflussbare Nebenkosten
1 Person	50	453,00 €	Wasser: 40 m ³ pro Person und Jahr
2 Personen	60	521,40 €	Müll : 14 Leerungen bei ZAW pro Jahr (12 Mindestleerungen plus 2 Zusatzleerungen)
3 Personen	75	640,50 €	Heizung nach bundesweitem Heizspiegel
4 Personen	85	732,70 €	Gemäß Rechtsprechung des Bundes- sozialgerichts (BSG) ist die Angemessen- heit der Heizkosten nach dem Heizspiegel zu beurteilen (Akzenzeichen: B14 AS 36/08) Der bundesweite Heizspiegel kann online abgerufen werden unter: https://www.heizspiegel.de/heizkosten-rueten/heizspiegel/
5 Personen	95	830,30 €	Dabei werden die Größe des gesamten Hauses sowie die jeweilige Heizart für die maximal angemessene Wohnungsgröße berücksichtigt. Werte bis zu dem Grenzwert "zu hoch" sind in der Regel angemessen.
6 Personen	105	921,90 €	
7 Personen	115	1.022,35 €	
8 Personen	125	1.122,50 €	
9 Personen	135	1.216,35 €	
10 Personen	145	1.309,35 €	
Für jede weitere Person werden 10 m ² zusätzlich berechnet			

