


| | | |
|--|---|--|
|  Taunusstein | Der Magistrat | |
| Beratungs- und Beschlussvorlage | Vorlage-Nr.: AZ: Datum: | DRS. 20/259-01 2.2.01.23.20 30.04.2021 |
| Federführender Fachbereich: Verfasser/in: | Fachbereich 2; Gebäudemanagement 2.2 Silvia Adam | |
| Verkauf des Grundstücks Gemarkung Orlen, Flur 3 Flurstück 16/25, Mittelgasse 40 gegen Höchstgebot und unter geforderten Kriterien | | |

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Magistrat (Beschlussfassung) | 31.05.2021 | N |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (Beschlussfassung) | 09.06.2021 | Ö |
| Stadtverordnetenversammlung (endgültige Entscheidung) | 24.06.2021 | Ö |

Beschlussvorschlag

1a. Der Verkauf einer Teilfläche von ca. 6.290 qm aus dem Grundstück Gemarkung Orlen, Flur 3 Flurstück 16/25 (im beigefügten Flurkartenauszug – Anlage 1 - schraffiert dargestellt) wird an den Käufer gemäß Ziffer 1 der Anlage 2 und zum Grundstückskaufpreis und dem Konzept gemäß Anlage 3, beschlossen.

1b. Mit dem Investor gemäß Ziffer 1 aus der Anlage 2 ist außerdem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

1c. Im Kaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag werden nachfolgende Auflagen und Bedingungen vereinbart:

- a) Kaufpreiszahlung siehe Anlage 2.
- b) Besitzübergang mit Rechtskraft des Bebauungsplans und Räumung des Geländes durch die Stadtwerke Taunusstein ca. Mitte/Ende 2023.
- c) Erwerb des Grundstücks inklusive sämtlicher vorhandener Aufbauten zum Besitzübergang.
- d) Die Kosten für Wasser- und Kanalanschlüsse (Hausanschlüsse einschließlich Schachtbauwerk) sind vom Käufer zu tragen.
- e) GRZ: 0,4 und GFZ: 1,2, Zahl der Vollgeschosse entlang des Breithardter Weges II Vollgeschosse und in Richtung Friedhof III Vollgeschosse.
- f) Zulässig sind Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

- g) Beim Mehrfamilienhausbereich ist ein Blockheizkraftwerk vom Käufer zu errichten und zu betreiben. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang
- h) Entwässerung im Mischsystem.
- i) Einbau von Zisternen.
- j) Erhaltung des südlichen und östlichen Grünstreifens sowie der Böschung zum Weg (Friedhof).
- k) Errichtung und Nutzung von Photovoltaik sowie extensive Dachbegrünung. Der produzierende Strom muss dem Eigenverbrauch dienen.
- l) Das Objekt soll gestalterisch in einheitlicher Architektur vom Käufer bebaut werden, deshalb musste mit Bewerbung ein Konzept eingereicht werden, welches auch Bestandteil der Verträge wird.
- m) Übernahme sämtlicher Planungskosten, Gutachterkosten, Kosten für die Erarbeitung der Bauleitplanung, Verwaltungskosten für den Verwaltungsaufwand und die rechtanwaltliche Beratung, anfallende Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, anteilige Folgekosten für den Neubau eines Kindergartens.
- n) Innere Erschließung ist Angelegenheit des Käufers.
- o) Bebauungsfrist von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- p) Bebauung mit Gebäuden mit mindestens KfW 40 Standard.
- q) Baubegleitende Energieberatung.
- r) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen und Auflagen des Kaufvertrages und des städtebaulichen Vertrages wird eine Vertragsstrafe von 30,00 Euro/qm fällig. Es erfolgt eine Sicherung im Grundbuch oder alternativ kann eine Bankbürgschaft hinterlegt werden.
- s) Rücktrittsrechte für die Stadt bei nicht fristgerechter Einreichung der Bauanträge, bei Insolvenzverfahren bzw. vergleichbarem gesetzlichen Verfahren; bei Nichtzahlung und bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag und dem städtebaulichen Vertrag.
- t) Rücktrittsrecht des Käufers, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum (wird bei Vertragsabschluss noch eingesetzt) rechtsverbindlich wird.

Kaufvertrag und städtebaulicher Vertrag werden in Abhängigkeit zueinander geschlossen.

2. Sollte mit dem Investor gemäß Ziffer 1 der Anlage 2 kein Kaufvertrag und kein städtebaulicher Vertrag zu den beschlossenen Auflagen und Bedingungen zustande kommen, werden die aus der Anlage 2 ersichtlichen Nachrücker zu den aus der Anlage

ersichtlichen Auflagen und Bedingungen in der aufgeführten Reihenfolge beschlossen.

3. Die Vertrags- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Vermessungskosten zur Herausmessung der benötigten Kreiselfläche trägt die Stadt Taunusstein.
4. Die Vorlage wird über den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität, an die Stadtverordnetenversammlung zur endgültigen Beschlussfassung überwiesen.

Sachverhalt

1. Durch den geplanten Umzug des derzeitigen Bauhofs der Stadt Taunusstein wird das Objekt „Mittelgasse 40“ frei. Dieses Grundstück soll insgesamt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Für das Gebiet „Am Breithardter Weg“, Stadtteil Orlen wurde deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich, weil der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Knittelberg“ für das Gebiet ein Mischgebiet festsetzt, wobei das Bauhofareal den Mischgebietsanteil darstellt.

Es soll ein projektbezogener Angebots-Bebauungsplan zusammen mit einem Investor aufgestellt werden. Deshalb wurde frühzeitig eine Grundstücksausschreibung durchgeführt.

Das Grundstücksangebot wurde im Wiesbadener Kurier überregional am 30.01.2021 und in der ELZET am 31.01.2021, wie auch auf dem Internetportal immobilien.de, der städtischen Homepage und im Newsletter mit einer Bewerbungsfrist zum 22.03.2021 öffentlich gegen Höchstgebot und unter Auflagen ausgeschrieben. Außerdem wurden alle bei der Stadt Taunusstein registrierte Bauträger über die Ausschreibung auf elektronischem, wie auch dem Postweg schriftlich informiert.

Zum Submissionstermin am Dienstag, den 22.03.2021 lagen 12 Gebote vor.

Mit Abgabe des Bewerbungsantrages mussten nachfolgende Unterlagen mit eingereicht werden und wurden auf die Vollständigkeit geprüft:

Kaufpreisangebot

Maßstabsgerechtes Baukonzept mit Angaben der Geschossflächen insgesamt im Maßstab 1:500

Berechnung der Geschossflächenzahl, der überbauten Grundfläche und der Grundflächenzahl

Maßstabsgerechte Darstellung der Stellplätze gemäß der städtischen Stellplatzsatzung

Berechnung des Stellplatznachweises

Anzahl und Größe der geplanten Einheiten (Grundstücksgröße und Wohnfläche)
Fasadengestaltung/Ansicht
Angaben der verwendeten Materialien
Zeitschiene zur baulichen Entwicklung
Verkaufspreise für die Gebäude/Wohnungen.

Bei der Auswertung der Angebote wurden folgende Punkte bewertet:

Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur
Erhaltung des Grünstreifens
Erschließung kompatibel mit Kreisel
Fasadengestaltung und Ansicht
Architektur und städtebauliche Wirkung
Innovative Wohnkonzepte
Zisternen
Energiekonzept mit höherem Standard
Kaufpreisangebot.

Gemäß Ausschreibung soll der Verkauf gegen Höchstgebot unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien erfolgen.

Nach Auswertung der eingegangenen Bewerbungen wurde festgestellt, dass 5 Bewerber nicht alle geforderten Auflagen erfüllt bzw. geforderte Unterlagen nicht vorgelegt haben. Eines der Konzepte davon war auf Grund der Darstellung nicht prüfbar. Zudem lagen die Angebote erheblich unter dem Höchstgebot.

3 weitere Bewerbungen haben zwar die Auflagen erfüllt bzw. die geforderten Unterlagen lagen vor, lagen aber deutlich unter den favorisierten Bewerbungen. Diese vorgelegten Konzepte entsprachen hinsichtlich der Architektur und der Konzepte nicht der städtebaulichen Qualität. Diese Bewerbungen wurden nicht in die engere Wahl genommen.

Es gab eine weitere Bewerbung über 1 Seniorenprojekt mit 86 Pflegezimmern. Auf Nachfrage bei der Altenhilfeplanung des Rheingau-Taunus-Kreis wurde mitgeteilt, dass nach der aktuellen Erhebung kein zusätzlicher Bedarf an stationären Pflegekapazitäten in Taunusstein besteht. Deshalb wurde dieses Angebot nicht berücksichtigt.

Die 3 ausgewählten Bewerbungen unterscheiden sich in ihrem Konzept nicht so deutlich voneinander, so dass die Reihenfolge nach der Höhe des Kaufpreisangebotes festgelegt wurde.

Die Einzelheiten zu den Bewerbern und die Kaufpreise und die Erläuterungen zu der

getroffenen Vorauswahl sind aus der gesperrten Anlage 3 zu entnehmen, da es sich um Angaben handelt, die dem Datenschutz unterliegen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | Anlage1_19-259-01_Lageplan |
|---|----------------------------|