



Tagesordnung II Punkt 163 der öffentlichen Sitzung am 16. Dezember 2021

Vorlagen-Nr. 21-V-61-0001

Konzeptverfahren Bierstadt-Nord - Wettbewerb der Ideen

Beschluss Nr. 0703

1.

1.1 Das Flurstück 263 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt wird auf der Grundlage des Exposés 1 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt. Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (3.650.000 €), mithin 146.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 36.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

1.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe des Flurstücks 263 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 1.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

2.

2.1 Die Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt werden auf der Grundlage des Exposés 2 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt. Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (5.350.000 €), mithin 214.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 53.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

2.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 2.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

3.

3.1 Das Flurstück 127 aus Flur 13 der Gemarkung Bierstadt wird auf der Grundlage des Exposés 3 (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt.

Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.900.000 €), mithin 76.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 19.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wert-sicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland. Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau berechnet sich der schuldrechtliche Erbbauzins von 1,00 % auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten anteilig geminderten Verkehrswerts.

3.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe des Flurstücks 127 aus Flur 13 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 3.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

4.

4.1 Die Flurstücke 284 und 285 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt werden auf der Grundlage des Exposés 4 (Anlage 4 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt.

Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwertes des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.900.000 €) mithin 116.000 € p. a. bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 %, mithin 29.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wert-sicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

4.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe der Flurstücke 284 und 285 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 4.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

5 Die Feststellung der jeweiligen Verkehrswerte erfolgt durch die Verkehrswertermittlung zum Stichtag 13.09.2021 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW). Die vor dem Beginn der Ausschreibungsfristen festgestellten und veröffentlichten Verkehrswerte behalten grundsätzlich während der Laufzeit des Vergabeverfahrens ihre Gültigkeit. Sollte es während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, ist ggf. eine Neubewertung vorzunehmen.

6 Die Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses und die Empfehlung zur Höhe des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage des Gutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Seitz (s. Anlage 5 zur Sitzungsvorlage) i. V. m. den aktualisierten Verkehrswertgutachten.

7 Dezernat IV/61 wird beauftragt, die Auslobungen mit den Anlagen zu veröffentlichen und das Verfahren nach dem mit Beschluss Nr. 0421 vom 31.10.2019 beschlossenen Ablaufschema zu starten.

(antragsgemäß Magistrat 30.11.2021 BP 1115)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 17.12.2021
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 17.12.2021
im Auftrag

Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Dezernat III
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock