GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage GR vom	zur Niederschrift

Fachbereich : 1
Bearbeiter : Seel / Diehl
Aktenzeichen : 941-10

Datum : 15.10.2026

Drucksachen-Nr.: 099/1-2026

Betr.: Grundstücksangelegenheiten;
Ausschreibung und Verkauf eines gemeindlichen Grundstücks im Bereich des Neubaugebietes „Wäldchenloch“

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
GR	12	28.10.2026	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja / nein

Beschlussvorschlag:

Der folgende gemeindliche Grundbesitz (Baugrundstück inklusive zugeordneter Parkplatzparzelle – siehe beigefügte Anlage) im Neubaugebiet Wäldchenloch

a) Flur 6, Flurstück 618, 1.543 qm, Lage: Bertolt-Brecht-Straße 32, 34;
b) Flur 6, Flurstück 609, 214 qm, Parkplatzfläche;
Gesamtfläche: 1.757 qm

wird im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert.

Der Mindestgebotspreis beträgt 1.250.000 €; mit diesem Preis sind die Erschließungskosten sowie die bereits an die Gemeindewerke Budenheim (GwB – AöR) gezahlten grundstücksbezogenen Entgelte („Vorauszahlung Baukostenzuschuss Hauptwasserleitung“, „Kostenerstattung Kanalhausanschluss Schmutz-/Niederschlagswasser“ sowie „Herstellung Wassergrundstücksanschluss“) abgegolten.
Die Kosten für den Hausstromanschluss sind vom Erwerber zu zahlen.
Dies gilt ebenso für die mit dem Vollzug des Notarvertrags anfallenden Kosten (Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer).

Das Verkaufsangebot wird am 05.11.2026 auf der gemeindeeigenen Homepage publiziert sowie in der Heimatzeitung (Ausgabe am 05.11.2026) veröffentlicht. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wird dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung eine Übersicht aller Bewerber sowie ein Beschluss zum finalen Verkauf an den oder die Meistbietenden vorgelegt; er entscheidet sodann über die Veräußerung des Grundbesitzes.

Begründung:

Im Rahmen des Baulandumlegungsverfahren Wäldchenloch wurden der Gemeinde mehrere Bauplätze zugeteilt. Drei Grundstücke im „mittleren“ Bereich des Baugebiets eigneten sich zur Einzel- bzw. Reihenhausbebauung und wurden entsprechend der gefassten Ratsbeschlüsse als Rohbauland (ohne Grundstücksnebenkosten) veräußert.

Die Kaufpreise für die Grundstücke sind nach Veräußerung in den Jahren 2025 und 2026 vertragsgemäß gezahlt und die von den GwB-AöR angeforderten grundstücksbezogenen Entgelten nunmehr nach Eigentumsumschreibung auch abgerechnet worden.

Weitere drei Grundstücke (Parzellen 610, 611 und 618 samt den zugehörigen Parkplatzparzellen) im nördlichen Teil des Baugebiets wurden zur weiteren Erörterung über die spätere Nutzung zurückgehalten.

Bezüglich der Parzellen 610 und 611 wird auf die laufenden Erörterungen in den Gremien, die hinsichtlich der liegenschaftsrechtlichen Fragestellungen noch nicht abgeschlossen sind, verwiesen.

Der nun zur Veräußerung vorgeschlagene Grundbesitz ist bis dato nicht beplant und soll veräußert werden. Im Kaufpreis inbegriffen sind Erschließungskosten sowie die bereits von den GwB-AöR angeforderten grundstücksbezogenen Entgelten.

Eine Obergrenze innerhalb des Bieterverfahrens wird nicht definiert, da dies zu noch festzulegenden, weiterführenden Kriterien zur Vergabe bei mehreren Höchstgeboten zur Folge hätte.

Gemäß den kommunalrechtlichen Regelungen (§ 79 GemO) dürfen Grundstücke nicht unter Wert; d.h. in der Regel nur zum Verkehrswert veräußert werden. In der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026 ist nun für das Baugebiet ein Bodenrichtwert von 640 €/ qm unter Berücksichtigung des Merkmals B/WA (B = baureifes Land; WA = allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
Der Bodenrichtwert ist als Mindestverkaufswert anzusetzen. Der Aufpreis ergibt sich zum einen aus der Tatsache, dass bereits Erschließungsbeiträge sowie bezahlte grundstücksbezogene Entgelte einkalkuliert worden sind; zum anderen besteht nach wie vor ein hoher Siedlungsdruck im Rhein-Main-Gebiet mit entsprechender Wohnraumnachfrage. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen für das Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu; auch kann nach diesen Maßgaben auch eine Teilung erfolgen. Der Verkauf zu dem Preis entspricht daher auch den haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Der Verkaufserlös wird voraussichtlich erst im Jahre 2027 erzielt und wäre sodann in den Haushaltsplanentwurfes 2027 aufzunehmen und zu veranschlagen.

(SB 1 - Diehl) (FB-Leiter 1 - Seel) (Bürgermeister Stephan Hinz)



Gemeinde Budenheim

Datum: 15.10.2026
Maßstab: 1 : 1500
Sachbearbeiter: Kai Diehl