



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/129</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 22, Grundstücksverkehr, Vermögensverw., Liegenschaften
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>23.04.2026</b>	<b>öffentlich</b>

**Festlegung der Kriterien zum Verkauf des Objektes "Tal 14" (Flst.Nr. 265, Gemarkung Friedberg)**

**Vorschlag zum Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Verkauf des Objekts „Tal 14“, Flst.Nr. 265 (Gemarkung Friedberg) die in der Anlage niedergelegten Verkaufskriterien zur Auswertung der eingehenden Angebote zu verwenden. Die Anlage wird Bestandteil des Sitzungsprotokolls.
2. Die Ausschreibung zum Verkauf der Immobilie „Tal 14“ soll am 11. Mai starten und am 21. September 2026, 18.00 Uhr enden.
3. Die Verwaltung hat die eingehenden Angebote zu werten und anschließend dem Gremium zur Zuteilung vorzulegen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## **Anlass**

Der Stadtrat wird gebeten, den Kriterien zum Verkauf der Immobilie **Tal 14 in Friedberg** (Grundstücksfläche 498 m<sup>2</sup>) zuzustimmen und die Ausschreibung zum Verkauf zu starten.

## **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 4 Nr. 10 Ziffer 1 GeschO.

## **Sachverhalt**

### Projektchronik

Nach Empfehlung des Bauausschusses vom 17.12.2024 (BV 2024/427) hat der Stadtrat am 23.01.2025 (BV 2024/480) beschlossen, dass zur möglichen Sanierung die Leistungsphasen 1 - 3 angegangen werden sollen. Gleichzeitig wurde festgelegt, den Verkauf des Grundstückes bzw. die Vergabe der Immobilie im Erbbaurecht an einen Dritten zu prüfen.

Gemäß Empfehlung des Bauausschusses vom 04.12.2025 (BV 2025/213) hat der Stadtrat am 09.12.2025 (BV 2025/382) beschlossen, dass das Objekt Tal 14 am freien Markt zum Verkauf angeboten werden soll.

### Vorgehen

Der Verkauf „Tal 14“ unterliegt (gemäß Empfehlungsbeschluss) folgenden Vorgaben:

- Öffentliche Ausschreibung
- Angebote dürfen nur schriftlich erfolgen
- Jedes Angebot muss einen konkreten Kaufpreis enthalten  
Alternativ: ein Angebot ausschließlich für die Gebäude kann auch im Wege der Vergabe eines Erbbaurechtes abgegeben werden; in diesem Fall ist ein jährlicher Erbbauzins anzugeben
- Dem Angebot ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt beizufügen
- Ein grober Bauzeitenplan ist vorzulegen

Die Verwaltung hat zur weiteren Konkretisierung eines Verkaufs die in der Anlage beigefügte Matrix erstellt. Auf Grundlage dieser Matrix würden nach Eingang der Angebote die entsprechenden Punkte vergeben.

Bei der Entwicklung der Kriterien war der Verwaltung Folgendes wichtig:

### **1. Wirtschaftlichkeit**

Das Grundstück darf nur zu einem marktüblichen, angemessenen Preis verkauft werden (vgl. Art. 75 GO). Daher muss der Kaufpreis (bzw. der Erbbauzins) vorrangig



ausschlaggebend sein, ebenso die Sicherung der Finanzierung (inkl. der Sanierungskosten).

## **2. Nutzungskonzept**

Der Fokus sollte auf der Schaffung von Wohnraum liegen, so die Vorgabe. Aber flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. ein nichtstörendes Gewerbe im Erdgeschoss (wie freiberufliche Tätigkeiten), könnten zu einer individuell stimmigen und insgesamt attraktiven Nutzung des Objektes im Altstadtgebiet beitragen. Dabei ist das nachbarschaftliche Umfeld zu beachten.

Neben diesen Kriterien spielt auch die Gestaltung und Anpassung des Gebäudes zur Umgebung eine wesentliche Rolle. Hier sieht die Verwaltung diverse Möglichkeiten, welche eingebracht werden können, wie z. B. Barrierefreiheit (stufenloser Zugang, Aufzug), Quartiersverträglichkeit, Wohnformen (familienfreundlich, generationenübergreifend), sozialer/gemeinschaftlicher Nutzen (z. B. geförderter Wohnraum, soziale Infrastruktur), Gestaltung der Außenanlagen (Garten, Innenhof).

Aber auch der Aspekt der Nachhaltigkeit und der Umweltfreundlichkeit, unter Beachtung der denkmalgerechten Sanierung, ist ein Punkt, der bei einer zeitgemäßen Entwicklung berücksichtigt werden sollte.

## **3. Umsetzung und Realisierungszeitraum**

Ausschlaggebend sollte auch ein plausibler Bauzeitenplan sein. Je realistischer ein Konzept ist und je zügiger es umgesetzt werden kann, desto vorteilhafter.

Die Verwaltung erachtet es zudem unabdingbar, dass z. B. ein Plan zur denkmalgerechten Sanierung (Schritte, Budget, Zeitplan) vorgelegt wird.

## Fazit

Die dargestellten Kriterien stellen einen sachgerechten und ausgewogenen Maßstab für die Bewertung der eingehenden Angebote dar. Sie berücksichtigen in angemessener Weise die wirtschaftlichen Interessen der Stadt, die angestrebte Nutzung sowie eine zeitnahe und realistische Umsetzung des Vorhabens.

Der Umfang der Kriterien ist bewusst so gewählt, dass eine transparente, nachvollziehbare und vergleichbare Entscheidungsfindung ermöglicht wird, ohne den Verkaufsprozess unnötig zu verkomplizieren. Die Verwaltung ist bestrebt, im Rahmen der Vergabe alle vorgelegten Unterlagen sorgfältig zu berücksichtigen und die Entscheidung ausgewogen und im Interesse der Stadt zu treffen.

Auf dieser Basis wird empfohlen, die in der Anlage beigefügten Kriterien (Verkaufsmatrix) als verbindliche Bewertungsgrundlage für das weitere Verfahren zu beschließen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Vorlagennummer: 2026/129

---



Im Haushalt 2026 sind auf HHSt 8801.3402 Einnahmen aus dem Verkauf in Höhe von 400.000 € eingeplant.

**Anlagen:**

Lageplan Tal 14

Verkaufsmatrix