Beschlussvorlage **2026/354**	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 22, Grundstücksverkehr, Vermögensverw., Liegenschaften
	Verfasser(in)	Kindler, Oliver

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**29.10.2026**	**öffentlich**

Städtischer Bauplätze im Baugebiet "Am Lindenkreuz" in Rederzhausen; Festlegung der Vergabekonditionen

Vorschlag zum Beschluss:

Die städtischen Bauplätze im Baugebiet „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen werden im städtischen Baulandmodell wie folgt veräußert:

1. Grundstücke zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte:

Grundstück Flst.Nr. 1109/17 zu 267 m²	510,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/18 zu 291 m²	540,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/19 zu 291 m²	520,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/20 zu 291 m²	550,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/21 zu 291 m²	530,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/22 zu 291 m²	560,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/25 zu 384 m²	560,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/26 zu 384 m²	560,-- EUR/m²

2. Grundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus:

Grundstück Flst.Nr. 1109/15 zu 439 m²	495,-- EUR/m²
Grundstück Flst.Nr. 1109/16 zu 420 m²	495,-- EUR/m²

3. Die **Erschließungsbeiträge für Straße, die Herstellungsbeiträge für Kanal, Wasser** sowie **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind im Kaufpreis enthalten. Ein evtl. zusätzlich anfallender Geschossflächenbetrag wird nachberechnet und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

   Die Kosten für die **Schächte** zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal sowie den Regenwasserkanal werden ebenso wie die Kosten der **Leitungen** zum Grundstücksanschluss zusätzlich zum Kaufpreis berechnet.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

4. Die Vergabe wird entsprechend der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im städtischen Baulandmodell durchgeführt (Stadtratsbeschluss Nr. 2025/150 vom 15.05.2025). Der fiktive Marktwert zur Berechnung der Vermögensobergrenze wird auf 780,-- € je m² festgelegt.

5. Die Bewerbungsfrist für die Vergabe startet am 16.11.2026. Der Zeitpunkt der Öffnung des Bewerbungsportales sowie der Zugang zu den entsprechenden Unterlagen hierzu ist auf der Homepage der Stadt rechtzeitig im Voraus bekannt zu geben. Das Ende der Bewerbungsfrist wird auf den 16.02.2027 festgesetzt. Die Vergabeliste wird dem Stadtrat dann voraussichtlich im März 2027 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vorlagennummer: 2026/354

Anlass

Der Stadtrat wird gebeten, die Baulandpreise zur Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen (Wilma-Koller-Weg) festzulegen, welche im Wege des städtischen Baulandmodells vergeben werden sollen. Ferner wird er gebeten, der Vergabefrist zuzustimmen.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 1 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a Nr. 10 GeschO.

Sachverhalt

Die Stadt Friedberg hat im Baugebiet „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen (entsprechend dem städtischen Baulandmodell) von den jeweiligen Grundstückseigentümern jeweils einen 1/3-Miteigentumsanteil der Einlageflächen gesichert. Insgesamt stehen der Stadt aufgrund der im Rahmen der privatrechtlichen Umlegung erworbenen Grundstücksanteile insgesamt 3.349 m² Bauplatzflächen zur Verfügung. Zugeteilt wurden der Stadt **8 Doppelhaus**- sowie **2 Einzelhausgrundstücke**. Die Grundstücke sind im beigefügten Lageplan (Anlage) farblich dargestellt.

Diese Bauplätze sollen nunmehr entsprechend den aktuell geltenden Vergaberichtlinien (Stadtratsbeschluss Nr. 2025/150 vom 15.05.2025) an Bauplatzinteressenten vergeben werden.

Die Straßenerschließung im Baugebiet wird voraussichtlich bis Frühjahr 2027 fertiggestellt sein. Mit den beteiligten Grundeigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kosten geschlossen. Die Erschließungsbeiträge für Straße, die Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen betragen ca. 140,-- € je m². Ein evtl. zusätzlich anfallender Geschossflächenbeitrag wird dem Käufer nachberechnet und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Kosten für Schächte zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal sowie den Regenwasserkanal werden ebenso wie die Kosten der Leitungen zum Grundstücksanschluss zusätzlich zum Kaufpreis berechnet. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen hergestellt.

Die zugeteilten städtischen Bauplätze liegen in einer attraktiven, stadtnahen Lage. Die südlichen Grundstücke weisen eine zum Teil leicht ausgeprägte Nordhanglage auf. Die beiden nördlichen Einzelhausbaugrundstücke liegen unmittelbar an der vielbefahrenen Paartalstraße (Staatsstraße).

Entsprechend der Vergaberichtlinien müssen die Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Zulassung der Bewerber zum Vergabeverfahren berücksichtigt werden. Für die Prüfung der Vermögensverhältnisse wird die Vermögensobergrenze durch den fiktiven, nicht subventionierten Marktwert der Baugrundstücke von 780,00 € je m² festgelegt. Dieser Wert dient

damit als Grundlage für die entsprechende Prüfung im Rahmen des Vergabeverfahrens.

Der amtliche Bodenrichtwert für Rederzhausen liegt im Umgebungsbereich zum 01.01.2026 zwischen 760 bis 780,-- € je m².

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen und der geltenden Vergaberichtlinien ergibt sich der im Beschlussvorschlag dargestellte jeweilige Verkaufspreis für einzelnen Bauplätze.

Finanzielle Auswirkungen

Der durchschnittliche Verkaufspreis für die städtischen Grundstücke läge entsprechend dem Beschlussvorschlag bei 530,65 € je m². Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt im Umgebungsbereich 760,-- € bis 780,-- € je m².

Demnach erhalten die Grundstückskäufer im Zuge der Vergabe einen durchschnittlichen subventionierten Preisnachlass in Höhe von 250,-- € oder 32 %.

Die durch den Verkauf zu erwartenden Einnahmen sind im Haushalt 2027 eingeplant.

Anlagen:

Lageplan Bauplätze Stadt Baugebiet Rederzhausen Am Lindenkreuz