Magistrat der Stadt Reichelsheim – Zum Rathaus 1 – 61203 Reichelsheim

Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO Nr.
Magistrat	16	27.10.2026	12	M- 13912026
Stadtverordnetenversammlung	5	10.11.2026	2	S- 55126
Ausschuss ☐ Sozial-Kultur-Sport ☐ Haupt-Finanz-Wirtschaft ☐ Infrastruktur-Stadtentwicklung-Landwirtschaft-Umwelt				

BETREFF

Neubaugebiet „Am heiligen Stein“, Weckesheim

SACHVERHALT

Die Hessische Landgesellschaft hat die Verfahrenskalkulation der Baugebietsentwicklung „Am heiligen Stein“ aktualisiert. Von 2024 bis 2026 sind die Baukosten und die damit verbundenen Baunebenkosten um rund 1.981.700 € gestiegen. Die Hauptkostentreiber hierbei waren die erweiterten Vorgaben für die Grabungen der Kreisarchäologie + Landesamt für Denkmalpflege in Höhe von 881.900 € sowie die Mehrkosten für die Verbindungsstraße in Höhe von rund 757.900 €. Durch die Erhöhung der Baukosten erhöhen sich auch die Zinsen in der Verfahrenskalkulation um rund 480.000 €.

Mit den von der Stadtverordnetenversammlung am 12.04.2024 festgelegten Grundstücksverkaufspreisen für Wohnbauflächen (360 €/qm), Mischgebietsflächen mit Wohnlicher Nutzung (300 €/qm) und Mischgebietsflächen mit gemischter Nutzung (250 €/qm) würde sich das derzeit prognostizierte Verfahrensdefizit auf rund 2.471.000 € belaufen. Die Hessische Landgesellschaft schlägt daher folgende Maßnahmen zur Verringerung des Defizits vor:

- Eingesparte Kosten beim naturschutzrechtlichen Ausgleich in Höhe von rund 251.500 €
- Erhöhung der Verkaufspreise für Wohnbaugrundstücke auf 480,- €/qm.
- Erhöhung der Verkaufspreise für Mischgebietsflächen (1/3) mit wohnbaulicher Nutzung auf 400,- €/qm
- Erhöhung der Verkaufspreise für Mischgebietsflächen (2/3) mit gemischter Nutzung auf 270,-€/qm
- Verkleinerung der Grundstücksgrößen und Bildung kleinerer Wohnbaugrundstücke (ab ca. 400qm). Anstatt der der bisher geplanten 30 Grundstücke können 35 Grundstücke zugeschnitten werden.
- Keine Anpassung der Verkaufspreise der Gewerbegebietsflächen (120 €/qm und 165 €/qm)

Mit den vorgenannten Maßnahmen ließe sich ein ausgeglichenes Verfahrensergebnis erzielen.

Die Hessische Landgesellschaft hat im Zuge der Kaufpreisfestlegung im Internet die Verkaufsangebote der umliegenden Städte und Gemeinde recherchiert:

Friedberg bis 747,--EURO/m²
Ranstadt bis 274,--EURO/m²
Echzell bis 250,--EURO/m²
Florstadt-Stammheim bis 365,--EURO/m²
Florstadt bis 527,-- EURO/m²
Altenstadt bis 424,-- EURO/m²
Bad Nauheim bis 1.000,-- EURO/m²
Nidderau bis 487,-- EURO/m²
Wölfersheim-Södel bis 398,-- EURO/m²

Im Zuge der Prüfung der Maßnahmen wurde auch überlegt, ein Teil des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die Umwandlung hätte allerdings zur Folge, dass im Umlegungsverfahren eine Nachzahlung an den ursprünglichen Grundstückseigentümer geleistet werden muss. Mit diesen Umlegungskosten, den Kosten für die erforderliche Bauleitplanung, der zusätzlichen Erschließung und dem Zeitverlust (Zinsen) lässt sich mit dieser Maßnahme keine zusätzliche Einnahme für das Baugebiet generieren.

Herr Thias, HLG, wird das Thema erläutern und Fragen beantworten.

Eine schnelle Vermarktung der Grundstücke wirkt sich positiv auf das Verfahrensergebnis aus. Nach Festlegung der Verkaufspreise für die Grundstücke im 3. Bauabschnitt durch die Stadtverordnetenversammlung soll die Vermarktung der Grundstücke starten. Die Erschließungsarbeiten im 3. Bauabschnitt sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt, dass die Verkaufspreise für das Baugebiet „Am heiligen Stein“, 3. Bauabschnitt (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) wie folgt festgesetzt werden:

a) 480,-€ für Wohnbauflächen
b) 400,-€ für Mischgebiet mit wohnbaulicher Nutzung
c) 270,-€ für Mischgebiet mit gemischter Nutzung

Reichelsheim, den 22.10.2026
Name - Abteilung: Petra Klöppel, Bauverwaltung

_____
Unterschrift