

## **PRESSE-INFORMATION**

3. September 2020

### **Baugebiet Marxheim II: Alle Fraktionen erhalten Machbarkeitsstudie**

**HOFHEIM** „Nach dem kürzlich ergangenen Beschluss des Verwaltungsgerichts haben wir uns - trotz großer Erfolgsaussichten in der nächsten Instanz, laut Bekunden unseres Rechtsbeistandes - dazu entschieden, auf eine weitere Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten“, sagt Bürgermeister Christian Vogt nach der Prüfung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Frankfurt, der Stadtverordnetenfraktion „Die Linke“ die Machbarkeitsstudie zum Baugebiet Marxheim II in vollem Umfang zu überlassen. „Wir legen großen Wert darauf, das bedeutende Thema der Schaffung von Wohnraum im Rahmen von Marxheim II nicht zu gefährden. Ebenso ist es für uns von großer Bedeutung, dass unser Verwaltungshandeln von größtmöglicher Transparenz ist. Mit diesem Entschluss hoffen wir auch, dass wieder Sachlichkeit in den weiteren Diskussionsprozess einkehrt.“

Erster Stadtrat Wolfgang Exner ergänzt als zuständiger Planungsdezernent: „Wir haben großes Interesse daran, die Arbeit am Baugebiet Marxheim II auf der inhaltlichen und nicht auf der juristischen Ebene, insbesondere nicht auf irrelevanten Nebenkriegsschauplätzen, fortzusetzen. Um dies zu verdeutlichen, gehen wir mit der Zurverfügungstellung der Studie an alle Fraktionen über den Beschluss des Verwaltungsgerichts hinaus.“ Alle Fraktionsvorsitzenden, nicht nur die Fraktion der Partei „Die Linke“ erhielten jeweils eine personalisierte Version der Machbarkeitsstudie in vollem Umfang. Die Inhalte seien vertraulich zu behandeln und als solche deklariert.

Zum Hintergrund der Studie im Kontext zum Themenkomplex Marxheim II und deren Bedeutung im Gesamtverfahrenslauf:

Anlass und Beauftragung

---

**Herausgeber**

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
[www.hofheim.de](http://www.hofheim.de)

**Anschrift**

Chinonplatz 2  
65719 Hofheim am Taunus

**Kontakt**

Telefon 06192 / 202-221, -368  
Telefax 06192 / 7654  
E-mail: [ibernardelli@hofheim.de](mailto:ibernardelli@hofheim.de)  
E-mail: [jvorrath@hofheim.de](mailto:jvorrath@hofheim.de)

Das Programm Baulandoffensive des Landes Hessen beinhaltet in einer ersten Stufe das Angebot an die Kommunen, Machbarkeitsstudien zu erstellen, die insbesondere dazu dienen, die Voraussetzungen für die Teilnahme einer Kommune an der zweiten Studie der Baulandoffensive zu klären. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist eine Tochter der Nassauischen Heimstätte.

Dabei verfolgt die Bauland-Offensive das Ziel, insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu fördern. Das Programm sah zum Zeitpunkt der Beauftragung der Machbarkeitsstudie vor, dass die an der ersten Phase der Baulandoffensive teilnehmenden Kommunen sich mit einem Eigenanteil von 8.900 Euro (brutto) an der Erstellung der Studie beteiligen.

Dieser Betrag liegt unterhalb der Schwelle, die einen Magistratsbeschluss oder einen sonstigen Gremienbeschluss notwendig machen würde (ab 50.000 Euro Magistrat). Die Machbarkeitsstudie wurde durch Abschluss einer Vereinbarung mit der Baulandoffensive Hessen beauftragt. Der Vertrag wurde am 24. November 2017 mit zwei Unterschriften des Verwaltungsvorstands der ehemaligen Bürgermeisterin Gisela Stang und Erstem Stadtrat Wolfgang Exner unterzeichnet.

Vor Abschluss des Vertrages wurde eine Vorlage an den Magistrat zur Information der Stadtverordnetenversammlung gerichtet, die am 13. Dezember 2017 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen wurde.

Mit Vorlage vom 06. März 2020 wurde der Stadtverordnetenversammlung eine Kurzfassung der Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestellt. Zudem wurde beschlossen, der Baulandoffensive durch Erwerb von Gesellschafteranteilen beizutreten und über einen Entwicklungsträgervertrag zu verhandeln. Mit diesem Beschluss hat sich die Stadtverordnetenversammlung auch zu den Zielen der Baulandoffensive bekannt und unterstützt damit die Bestrebungen der Baulandoffensive Hessen, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

## Wesentliche Inhalte der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie beinhaltet insbesondere auch eine städtebauliche Kalkulation dergestalt, dass sämtliche derzeit zu erwartenden voraussichtlichen Kosten auf dem damaligen Stand ermittelt und von den zu erwartenden Erträgen bei Vermarktung der Grundstücke abgezogen wurden, woraus dann insbesondere auch ein maximaler Ankaufspreis in Euro pro Quadratmeter für das benötigte Bauerwartungsland ermittelt und in der Studie angegeben wurde.

Der Berechnung liegen verschiedene Annahmen zu Grunde hinsichtlich des Anteils an frei zu vermarktenden Wohnungen/ Grundstücken bzw. des Anteils an gefördertem Wohnungsbau.

Die Machbarkeitsstudie basiert auf einem Testentwurf für das geplante Baugebiet Marxheim II, aus dem zum einen bestimmte Kosten (z.B. Erschließungsflächen, Grünanlagen etc.) abgeleitet werden und zum anderen die zu realisierenden und später zu vermarktenden Geschossflächen für Wohnungen. Der Testentwurf ist ebenfalls in der Machbarkeitsstudie enthalten, hatte aber nicht das Ziel, eine städtebaulich optimale Lösung vorzuschlagen, sondern diente lediglich als Anhaltspunkt für die ungefähr zu erwartenden Erträge und Kosten.

Dieser Testentwurf entspricht in keiner Weise dem sich in der Erstellung befindlichen Entwurfs des Rahmenplans, der seit Mitte 2018 mit intensiver Beteiligung der Bürger erstellt wird. Sobald der Rahmenplan fertig erstellt ist, wird die genannte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Baugebiet Marxheim II neu zu berechnen sein.

## Sonstige Erwägungen des Magistrats

1. Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist aus heutiger Sicht überholt und mit ihren konkreten Zahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dem konkret angegebenen maximalen Ankaufspreis pro m<sup>2</sup> und dem genannten Testentwurf derzeit nicht mehr als Entscheidungsgrundlage für das Projekt Marxheim II geeignet. Die Entscheidung der Stadt zu Marxheim II basiert nicht auf der Machbarkeitsstudie, die Machbarkeitsstudie war lediglich zur Überprüfung der Fördervoraussetzungen (Aufnahme in Baulandoffensive) des Landes wichtig.

2. Ein öffentliches Bekanntwerden des konkreten Ankaufspreises für Bauerwartungsland würde die kommenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern möglicherweise wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen. Ein Spielraum für Verhandlungen wäre nicht mehr gegeben, obwohl die damaligen Berechnungen der Machbarkeitsstudie nicht mehr aktuell sind. Es ist daher zu befürchten, dass es nicht nur keine Spielräume für Verhandlungen mehr gibt, sondern darüber hinaus der genannte Wert für eine wirtschaftliche Flächenentwicklung gar nicht mehr auskömmlich ist. Die komplette Flächenentwicklung könnte dadurch wesentlich behindert werden.

3. Die Veröffentlichung des enthaltenen Plankonzepts ist erfahrungsgemäß der weiteren Diskussion ebenfalls nicht zuträglich und erschwert den weiteren Prozess.

4. Da der Entwurf des Rahmenplans anders aussehen wird, ist der in der Machbarkeitsstudie 2017 ermittelte Ankaufspreis nicht mehr entscheidend.

5. Ferner besteht die Gefahr, dass die Ergebnisse des Testentwurfs der Machbarkeitsstudie die wesentliche substantiierte Ausarbeitung des Rahmenplans, unter Mithilfe des Bürgerbeteiligungsprozesses, konterkariert.

Entscheidung des Magistrats

Dennoch ist unter der gegebenen Situation und im Hinblick auf den Beschluss des

Verwaltungsgerichts, der nur eine Herausgabe an die Fraktion der LINKE als Antragsgegnerin, ohne aufschiebende Wirkung nach § 149 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vorsieht, ein Informationsbedürfnis aller Fraktionen zu gewährleisten. Ohne aufschiebende Wirkung bedeutet, dass eine gerichtliche oder behördliche Entscheidung vollzogen werden darf, ohne dass über mögliche Rechtsmittel entschieden worden ist.

Mit Blick auf die viel wichtigeren Ergebnisse und die Offenlegung des Rahmenplans, der für Ende des Jahres 2020 vorgesehen ist, ist der Magistrat zum Entschluss gekommen,

1. keine weiteren Rechtsmittel gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts einzulegen und
2. allen Fraktionen eine personalisierte Version der Machbarkeitsstudie in nichtöffentlicher und somit vertraulicher Weise in der heutigen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu übergeben.