



Az.: 22

Rotenburg (Wümme), 08.01.2014

Beschlussvorlage Nr.: 0493/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	15.01.2014	8	<i>75</i>	<i>mit Ergänzungen Ziffern 10.7-12.7</i>
Rat	28.01.2014	9		

Bedingungen für den Verkauf der Seniorenwohngrundstücke im Baugebiet "Brockeler Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt folgende Regelungen für den Bereich des geplanten Seniorenparks im Baugebiet Brockeler Straße:

- 1.) Für den angedachten Seniorenwohnpark wird eine Fläche für 30 Grundstücke (insgesamt ca. 11.000 m²) zuzüglich einer Fläche in Größe von ca. 2.000 m² für eine Gemeinschaftsanlage eingeplant. Der Kaufpreis für diese Grundstücke beträgt 90 € einschl. Schmutzkanalbaubeiträge und Erschließungsbeiträge.
- 2.) Die Käuferin / der Käufer muss
 - a) mindestens 55 Jahre alt oder
 - b) zu mindestens 50 % behindert oder
 - c) hilfe- und pflegebedürftig mit Pflegegeld der Stufe 1 oder höher sein.Sofern mehrere Personen ein Grundstück erwerben, muss mindestens 1 Person diese Anforderung erfüllen.
- 3.) Die Bebauung des Grundstückes hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Ein Weiterverkauf in unbebautem Zustand ist nicht zulässig. Die Käuferinnen und Käufer (bei mehreren Personen mindestens 1 Person) müssen das Grundstück nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes mindestens 10 Jahre selbst nutzen. Sofern diese Verpflichtung nicht erfüllt wird, ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 15 € / m² zu leisten. Diese Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.
- 4.) Zur Sicherung der vorstehenden Nachzahlungsverpflichtung ist im Grundbuch eine dingliche Sicherungshypothek an erster Rangstelle einzutragen. Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens wird der Vorrang nur bis zur Höhe von 70 % der Herstellungskosten des Wohnhauses zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt.
- 5.) Die Erwerberinnen / Erwerber müssen einen 1/30 Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche mit erwerben.
- 6.) Über die genaue Ausgestaltung der Gemeinschaftsfläche (Errichtung eines Gemeinschaftshauses, Grünanlage u.ä.) entscheidet dann die spätere

Eigentümergeinschaft in eigener

Verantwortung nach Verkauf von mindestens 16 Grundstücken. Die Stadt wird die Eigentümergeinschaft bei der Umsetzung und Abwicklung der Gemeinschaftsanlage soweit wie möglich unterstützen (z.B. Federführung bei der Planung und Ausführung eines Gemeinschaftshauses). Die Stadt tritt auch in Vorleistung für den Gemeinschaftsanteil der noch nicht verkauften Grundstücke. Dies gilt allerdings nicht für die nach Fertigstellung anfallenden laufenden Aufwendungen (Personal-, Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen u.ä).

- 7.) Die Grundstücke werden allen auf der Bewerberliste für ein städt. Grundstück stehenden Personen angeboten und die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des Bewerbungseinganges.
- 8.) Die Käuferinnen und Käufer tragen die Vertrags- und Vermessungskosten.
- 9.) Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen und die Maßnahmen gemäß Ziffer 6.) entsprechend umzusetzen.

Begründung:

Der gegenüber den übrigen Grundstücken niedrigere Grundstückskaufpreis lässt sich dadurch rechtfertigen, dass es sich bei diesem Projekt um ein „Vorzeigeobjekt“ ähnlich der Seniorenwohnparkanlage Meppen handelt und damit auch überregional Interesse geweckt wird nach Rotenburg zu ziehen. Außerdem muss zusätzlich zum Kauf des Grundstückes auch noch ein Anteil an der Gemeinschaftsanlage erworben werden, dessen Grundstücksanteil ebenfalls mit 90 € / m² angesetzt wird.

Bisher sind mir 11 Bewerberinnen und Bewerber bekannt, die Interesse an einem Grundstück in der Seniorenwohnparkanlage haben. Mit ihnen habe ich Vorgespräche über die mögliche Gestaltung des Wohnparks und die Verkaufsbedingungen geführt – zuletzt am 6.1.2014. Es ging hierbei auch um die Frage, ob eine Gemeinschaftsanlage mit einem Gemeinschaftshaus errichtet werden soll und über die Abwicklung (Planung, Bau, finanzielle Abwicklung usw.) falls eine solche Anlage gewünscht wird.

Es herrscht nach meinem Eindruck im Kreise der Interessenten auch keine einheitliche Meinung in Bezug auf eine derartige Gemeinschaftsanlage. Es liegen auch noch keine konkreten Angaben über den räumlichen Umfang eines Gemeinschaftshauses sowie den Personalbedarf für die Pflege und Betreuungsleistungen vor. Das alles muss noch abschließend insbesondere innerhalb der Interessentengruppe besprochen werden. Was aber deutlich wurde ist die Erwartungshaltung der Interessentengruppe, dass die Stadt sich aktiver einbringen soll bei der Planung und Abwicklung in Bezug auf die Gemeinschaftsanlage. Heißt, sie soll einen Planungsentwurf für ein Gemeinschaftshaus erstellen, die voraussichtlichen Kosten dafür ermitteln und ggf. Kontakt mit Einrichtungen aufnehmen, die Betreuungsdienstleistungen anbieten. Weiterhin soll die Stadt im Falle einer positiven Entscheidung der Erwerberinnen und Erwerber hinsichtlich der Errichtung eines Gemeinschaftshauses die Planung und Bauausführung incl. Abrechnung übernehmen. Darüber hinaus dann auch noch für die nicht verkauften Miteigentumsanteile in Vorleistung hinsichtlich der anteiligen Kosten treten. Diese Vorleistung kann sich dann aber nur auf die einmaligen Herstellungskosten beziehen und nicht auf die danach anfallenden laufenden Aufwendungen. Bei einem Verkauf der weiteren Grundstücke und Miteigentumsanteile kann die Stadt dann die jeweils vorgeleisteten Beträge in die Bemessung des Kaufpreises einbeziehen.

Mein Beschlussvorschlag beruht auf der Annahme, dass innerhalb der Fraktionen und Gruppen Konsens über die Errichtung des geplanten Seniorenparks besteht und sich die Stadt auch

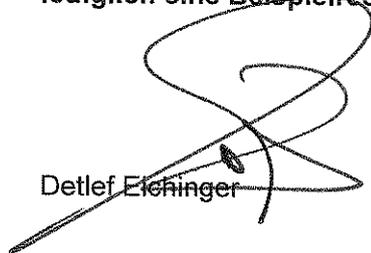
aktiver einbringen soll.

Als Anhaltspunkt für die Kosten einer Gemeinschaftsanlage mit Gemeinschaftshaus:

Gemeinschaftshaus nebst Außenanlage:	400.000 €
Grundstückskosten (2.000 m ² x 90 €)	<u>180.000 €</u>
	580.000 €
	: 30 Grundstücke = rund 20.000 € /Grundstück

Die Vorleistung der Stadt für die zum Zeitpunkt der Herstellung anfallenden Baukosten bewegt sich damit auf ca. 280.000 € (20.000 € x 14 Grundstücke).

Ich betone ausdrücklich, dies ist noch keine spezifizierte Kostenschätzung, sondern lediglich eine Beispielrechnung.


Detlef Eichinger

Ergänzung VA:

- 10.) Die Grundstücke werden 2 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes für diesen Zweck vorgehalten.
- 11.) Sollten die Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsanlage später wieder an die Stadt zurückgegeben werden weil keine Gemeinschaftsanlage gewünscht wird, haben Käuferin / Käufer 10 Euro / qm für ihr Wohngrundstück nachzuzahlen.
- 12.) Bei Verkauf der Grundstücke in der Zwischenzeit ist darauf zu achten, dass diese zentriert zusammenliegen, so dass für die restlichen Grundstücke problemlos eine Umplanung erfolgen kann.