



Az.: 22

Rotenburg (Wümme), 05.03.2014

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 2 0 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	12.03.2014			
Rat	02.04.2014			

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den geplanten Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg;

a) Vergabe der Grundstücke

b) Festlegung des Verkaufspreises im Baugebiet Stockforthsweg

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt zu

a)

1.) das Grundstück für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Stockforthsweg“ (Grundstück Nr. 47 im Lageplan) in gesamter Größe an die WOGÉ, Große Straße 49, Rotenburg, bzw. eine von ihr genannte natürliche oder juristische Person zu den unter b) beschlossenen Verkaufsbedingungen zu veräußern

2.) die Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Brockeler Straße“ dem Verwaltungsausschuss zu übertragen.

b)

Die Verkaufsbedingungen für das Grundstück für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Stockforthsweg“ wie folgt festzulegen:

Der Kaufpreis beträgt 55,- €/m².

In diesen Preis enthalten sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal und die Vermessungskosten.

Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von 1,5 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen.

Eine Weiterveräußerung des Grundstücks in unbebautem Zustand ist ausgeschlossen.

Der Verkauf ist mit der Verpflichtung verbunden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen - für Haushalte / Personen mit geringem Einkommen, die einen Wohnberechtigungsschein gem. § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz vorlegen können.

Käuferin / Käufer müssen folgende Auflagen / Bedingungen über einen Zeitraum von 10

Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen erfüllen:

a) Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:

- 5,00 €/ m² Wohnfläche bei nicht barrierefreiem Wohnraum
- 6,00 €/ m² Wohnfläche bei barrierefreiem Wohnraum

Eine Wohnung gilt als barrierefrei im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie ohne Hilfe von Dritten die Möglichkeit bietet, schwellenlos (bzw. über Schwellen mit max. 2 cm Höhe) die Wohnung mit einem Rollstuhl oder Rollator zu erreichen und zu benutzen. Dabei müssen:

- Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren eine Breite von mindestens 90 cm und die Wohnungsinnentüren von mindestens 80 cm haben und mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein
- Bad und Küche so ausgestattet sein, dass sie mit Rollstuhl oder Rollator benutzt werden können
- Duschplätze bodengleich ausgeführt werden (bzw. das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich darf um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein) und mit rutschhemmenden Bodenbelägen versehen sein
- WCs in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf angebracht oder höherverstellbar sein
- Badewannen eine Einstiegshöhe von max. 50 cm aufweisen oder in anderer Weise den behindertengerechten Einstieg (z.B. seitlicher Türeinstieg) ermöglichen
- Küchen entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen

b) Vereinbarungen einer Staffelmiete sowie einer Indexmiete (§§ 557a und 557b BGB) sind nicht zulässig.

c) Innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach 4 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums und nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Jedoch darf die Nettokaltmiete innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Falle der Wiedervermietung einzuhalten.

d) Die Stadt ist berechtigt, von der Käuferin oder dem Käufer jederzeit die Vorlage von Nachweisen darüber zu fordern, dass die vereinbarten Nettokaltmieten innerhalb der Grenzen gemäß Buchstabe a) in Verbindung mit Buchstabe c) liegen und auch die erforderlichen Wohnberechtigungsscheine vorliegen. Sie hat weiterhin das Recht, die Wohnungen nach Fertigstellung und vor Erstbezug zu besichtigen – insbesondere zur Überprüfung der Barrierefreiheit. Dies gilt auch im Falle von Nachvermietungen. Die Käuferin oder der Käufer benachrichtigt die Stadt rechtzeitig vor Fertigstellung bzw. Nachvermietung.

e) Wenn die angeforderten Nachweise nicht vorgelegt werden und / oder die Besichtigung der Wohnungen nicht gewährt wird, hat die Stadt einen Anspruch auf Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 60 €/ m². Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt auch für den Fall, dass sich nachträglich Erkenntnisse für einen Verstoß gegen die o.a. Auflagen / Bedingungen ergeben.

f) Zur Sicherung des Nachzahlungsanspruches der Stadt hat die Käuferin/ der Käufer zu Gunsten der Stadt eine Sicherungshypothek an erster Rangstelle im Grundbuch für das Kaufgrundstück einzuräumen. Grundpfandrecht Dritter kann Vorrang bis zu einer Höhe von 60 % der Herstellungskosten des Objektes zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt werden. Anstelle der Sicherungshypothek kann auch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes hinterlegt oder eine vergleichbare Sicherheit (z.B. Hinterlegung eines Sparbuches) geleistet werden.

g) Im Falle eines Weiterverkaufs des bebauten Grundstückes hat die Käuferin oder der Käufer die genannten Auflagen und Bedingungen weiterzugeben.

Begründung:

Die Möglichkeit des Geschosswohnungsbaus auch im Baugebiet „Stockforthsweg“ ist erst im Ausschuss für Planung und Hochbau am 24.2.2014 ins Spiel gebracht worden. Für dieses Grundstück hat sich am 20.2.2014 die WOGÉ beworben. Die WOGÉ möchte hier bezahlbaren Wohnraum schaffen, so dass die Verkaufsbedingungen für dieses Grundstück neu beschlossen werden müssen. Der Rat hatte in seiner Sitzung am 28.1.2014 für dieses Grundstück noch einen Kaufpreis von 90 €/ m² beschlossen. Dieser Verkaufspreis basierte auf eine Bebauung mit Reihenhäusern.

Die von mir oben vorgeschlagenen Verkaufsbedingungen entsprechen genau den Verkaufsbedingungen, die der Rat am 28.1.2014 für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Brockeler Straße“ beschlossen hat.

Ich schlage vor, das Grundstück im Baugebiet „Stockforthsweg“ an die WOGÉ zu veräußern. Es liegt noch eine weitere Bewerbung für Geschosswohnungsbau vor. Am 20.1.2014 hat sich ein auswärtiger Investor für das gesamte Geschosswohnungsbaugrundstück im Baugebiet „Brockeler Straße“ – zu dem Zeitpunkt stand nur dieses Grundstück für Geschosswohnungsbau zur Disposition – beworben. Eine Nachfrage vor ein paar Tagen, inwieweit noch Interesse bestehe, ist bisher nicht beantwortet worden. Ich schlage zur schnelleren Verfahrensabwicklung vor, die Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks im Baugebiet „Brockeler Straße“ dem Verwaltungsausschuss zu übertragen.

Detlef Eichinger

Anlagen: Lageplan Stockforthsweg
 Schreiben WOGÉ vom 28.2.2014 (nur für Ratsmitglieder)