



Az.:

Rotenburg (Wümme), 11.04.2014

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

| Gremien              | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|----------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Verwaltungsausschuss | 30.04.2014 |     |             |             |
| Rat                  | 08.05.2014 |     |             |             |

**Konzept für ein Bauvorhaben auf dem städt. Grundstück "Hemphöfen 2a"**

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

Alternative 1

Die Stadt errichtet auf dem Grundstück „Hemphöfen 2a“ (Flurstück 467/217, Flur 11) eine Wohnanlage mit 8 – 10 Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder hilfe- und pflegebedürftige Personen im Rahmen des Nds. Wohnraumförderprogramms 2014. Die Haushaltsmittel hierfür (geschätzt 1,2 Mio. €) werden in den Haushalt 2015 eingestellt.

Alternative 2

- a) Das Grundstück „Hemphöfen 2 a“ (Flst. 467/217, Flur 11) wird den beiden vorliegenden Bewerbern zum Kauf gegen Gebot angeboten. Auf dem Grundstück muss eine Wohnanlage mit mindestens 8 Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder hilfe- und pflegebedürftige Personen errichtet und hierfür eine Förderung im Rahmen des Nds. Wohnraumförderprogramms 2014 in Anspruch genommen werden. Die Eigentumsübertragung erfolgt erst nach Vorliegen des Förderbescheides.
- b) Sofern ein Verstoß gegen die Förderbestimmungen zu einer Rückzahlung (ganz oder teilweise) der Förderung führt, ist eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von bis zu 72.000 € zu leisten. Die tatsächliche Höhe richtet sich nach dem Verhältnis Förderbetrag / Rückzahlungsbetrag. Zur Sicherung dieser Kaufpreinsnachzahlung ist eine Sicherungshypothek im Grundbuch an 1. Rangstelle einzutragen. Grundpfandrechten Dritter kann Vorrang bis zu einer Höhe von 60 % der Herstellungskosten des Objektes zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt werden.
- c) Den Zuschlag erhält der Bewerber mit dem höheren Gebot. Das Mindestgebot beträgt 85.000 €.

Alternative 3

Wie Alternative 2 a) + b), aber Kaufpreis 85.000 € fest und die Bewerber müssen ein Konzept für das von ihnen geplante Projekt vorlegen. Die Auswahl, an welchen der Bewerber das Grundstück verkauft werden soll, trifft dann der Verwaltungsausschuss.

## **Begründung:**

Wegen der Innenstadtnähe bietet sich das Grundstück für eine Wohnanlage mit Seniorenwohnungen an. Es besteht auch Bedarf an solchen Wohnungen.

Das Land Niedersachsen hat am 26.3.2014 eines neues Wohnraumförderprogramm 2014 beschlossen. Hiernach stellt die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) für Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus über einen Zeitraum von 20 Jahren zinslose Darlehen in Höhe von rund 65 % der Herstellungskosten zur Verfügung. Es fallen hierfür lediglich jährlich 0,5 % Verwaltungskosten sowie einmalig 1% Bearbeitungsgebühren an. Die Tilgung beträgt mindestens 1 % / jährlich und kann bis auf 5 % erhöht werden.

Im Gegenzug dürfen die Wohnungen dann über 20 Jahre nur dem berechtigten Personenkreis zu einer Höchstmiete von 5 €/ m<sup>2</sup> bzw. 7 €/ m<sup>2</sup> (Wohnungen für Senioren bzw. Behinderte oder Pflegebedürftige) vermietet werden. Die Personen müssen einen Wohnberechtigungsschein vorlegen.

Unter diesen Voraussetzungen rechnet sich eine solche Mietwohnanlage auch für die Stadt als Investorin. Aufwendungen für Abschreibungen, Verwaltungskosten, Verzinsung der restlichen Eigenmittel, Bauunterhaltung u.ä. in Höhe von rund 37.000 € / jhrl. stehen Mieteinnahmen in Höhe von rund 47.000 € (bei einer Miete von 7 €/ m<sup>2</sup>) gegenüber. Von Vorteil ist auch, dass der Mehrwert des Grundstückes bei der Stadt verbleibt.

Ich bin hierbei von einer Wohnanlage mit einer Wohnfläche von insgesamt 560 m<sup>2</sup> ausgegangen - 4 Wohnungen mit je 50 m<sup>2</sup> für Alleinstehende und 6 Wohnungen mit je 60 m<sup>2</sup> für 2 Personen. Die Herstellungskosten habe ich hier mit 2.100 €/ m<sup>2</sup> geschätzt = rund 1,2 Mio. €. Daraus resultiert ein Förderdarlehen in Höhe von 840.000 €

Ich empfehle daher den Beschlussvorschlag Alt. 1.

Es liegen mir 2 Bewerbungen von Investoren für das Grundstück vor (Neumann Immobilien und WoGe). Für den Fall, dass die Stadt nicht selbst investieren soll und der Rat sich für die Alternative 2 oder 3 entscheidet, schlage ich vor, zwischen diesen beiden Bewerbern die Auswahl zu treffen. Der Grundstückskaufpreis von 85.000 € basiert auf einem Preis von 80 €/ m<sup>2</sup> abzgl. Kosten für den Abriss des vorhandenen Gebäudes. Das ist vergleichbar mit dem Preis von 55 €/ m<sup>2</sup>, den der Rat für den Mehrgeschosswohnungsbau im Baugebiet „Brockeler Straße“ festgelegt hat. Allerdings liegt der Bodenrichtwert für das Grundstück „Hemphöfen“ bei 130 € statt 105 €, daher der um 25 € höhere Preis. Der Richtwert laut Bodenrichtwertkarte liegt somit bei 157.000 € (1.204 m<sup>2</sup> x 130 €). Davon abzuziehen sind allerdings noch die Abrisskosten für das vorhandene Wohngebäude (ca. 10 - 15.000 €).

Detlef Eichinger

Anlage: Gestaltungsplan