



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 1 1 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	15.04.2015			
Rat	29.04.2015			

Verkauf des städt. Grundstücks "Hemphöfen 2a"

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, das Grundstück „Hemphöfen 2a“

1.) zu folgenden Bedingungen zu verkaufen:

- a) Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage mit mindestens 8 bezahlbaren barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderungen (Grad der Behinderung mindestens 50 %) sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegeld der Stufe 1 oder höher, zu errichten. Die Personen müssen über einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 Nds. Wohnraumförderungsgesetz verfügen. Auf Antrag kann die Stadt eine Ausnahme von dieser Wohnberechtigung zulassen. Die Vermieterin / der Vermieter muss dann nachweisen, dass er bis zum Erstbezug der Wohnung bzw. innerhalb von 3 Monaten ab Kündigung der Wohnung keine Person mit Wohnberechtigungsschein gefunden hat.
- b) Die Hälfte der Wohnungen muss eine Wohnfläche zwischen 50 m² bis max. 60 m² aufweisen und die andere Hälfte der Wohnungen darf 50 m² nicht überschreiten. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoflV) ermittelt.
- c) Diese Zweckbindung besteht für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen.
- d) Die Nettokaltmiete darf 7,00 €/m² monatlich nicht überschreiten
- e) 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 mind. 90 cm und die Wohnungsinnentüren von mind. 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. sertl. Türeinstieg) ermöglichen.
 - Küchen entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen
- f) Vereinbarungen einer Staffelmiete sowie einer Indexmiete (§§ 557a und 557b BGB) sind nicht zulässig.
- g) Innerhalb des Zeitraumes von 15 Jahren sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach 3 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.
- h) 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 Ziffer 2d in Verbindung mit Ziffer 2g 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.
- i) 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 50 € / m². Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt auf für den Fall, dass sich nachträglich Erkenntnisse für einen Verstoß gegen die o.a. Auflagen / Bedingungen ergeben.
- j) 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. Grundpfandrechten Dritter kann Vorrang bis zu einer Höhe von 70 % 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.
- k) Der Kaufpreis für das ca. 1.150 m² große Grundstück beträgt 92.000 € (= 80 € /m²).
- l) Käuferin / Käufer hat das zu errichtende Wohnbauvorhaben innerhalb von 1,5 Jahren nach Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen. Das Grundstück darf unbebaut nicht weiterverkauft werden. Zur Sicherung dieser Rechte ist im Grundbuch in Abteilung II eine Rückauflassungsvormerkung einzutragen. Ein Weiterverkauf des bebauten Grundstückes innerhalb der Bindungsfrist (Ziffer 1c) ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Dieses Recht ist ebenfalls im Grundbuch zu sichern.
- 2.) durch Anzeige in der örtlichen Presse und im Internet öffentlich zum Verkauf anzubieten. Die Anzeige hat folgenden wesentlichen Inhalt:

„Die Stadt Rothenburg (Wümme) bietet das Grundstück „Hemphöfen 2a“, Rothenburg (Wümme), ca. 1.150 m², bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, zum Kauf an. Der Kaufpreis beträgt 92.000 €.

Käuferin / Käufer muss das vorhandene Wohnhaus abbrechen und auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit mindestens 8 bezahlbaren Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder hilfe- und pflegebedürftige Personen errichten. Die genauen Verkaufsbedingungen und der Bebauungsplan können unter www.rothenburg-wuemme.de (Baugrundstücke) eingesehen werden. Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung: Clemens Bumann (planungs- und baurechtliche Fragen) –Tel. 04261/71173; Hans-Joachim Bruns (Vertragsbedingungen, Kaufabwicklung) –Tel. 04261/71156.

*Interessentinnen / Interessenten müssen Ihrer Bewerbung eine Planzeichnung mit Grundriss und Ansichten beifügen sowie Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen nennen. Die Bewerbung ist zu richten an:
Stadt Rotenburg (Wümme) - Liegenschaftsabteilung – Große Straße 1, 27356 Rotenburg (Wümme). Die Bewerbungsfrist endet am 15.6.2015.“*

- 3.) Die Entscheidung über die konkrete Vergabe des Grundstückes trifft der Verwaltungsausschuss nach Vorberatung im Ausschuss für Planung und Hochbau.
- 4.) Sofern die Käuferin / der Käufer es wünscht, kann eine Abstandsbaulast auf dem benachbarten städt. Grundstück mit dem Rat- und Tatzenrum eingeräumt werden.
- 5.) Die Kosten für die Heraustrennung eines ca. 50 m² großen Streifens entlang der Grenze zum städt. Grundstück mit dem Rat- und Tatzenrum trägt die Stadt.

Begründung:

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2015 habe ich vorgeschlagen, auf dem genannten Grundstück keine städt. Wohnanlage mehr zu errichten. Stattdessen soll es nun öffentlich zum Verkauf angeboten werden mit der Auflage, dort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen.

Kaufpreis und Verkaufsbedingungen orientieren sich hier an den Regelungen, die der Rat für den Mehrgeschosswohnungsbau im Baugebiet Brockeler Straße beschlossen hat. Der Kaufpreis liegt allerdings um rund 25 € / m² über den dort beschlossenen Preis von 55 € / m². Das ist der Tatsache geschuldet, dass der Bodenrichtwert für das Grundstück Hemphöfen 2a statt 105 € (Brockeler Straße) hier 130 € / m² beträgt. Käuferin / Käufer muss zwar zusätzlich noch Aufwendungen für den Abbruch des vorhandenen Wohnhauses aufbringen, darf dafür aber im Gegenzug eine um 1 € / m² höhere Kaltmiete verlangen. Bei z.B. 500 m² Wohnfläche kann damit eine um 6.000 € höhere jährliche Mieteinnahme erzielt werden. Daher halte ich einen Abzug vom Kaufpreis wegen der Kosten für den Abriss nicht für notwendig. Der Mietpreis von 7 € entspricht der zulässigen Höchstmiete nach den Nds. Wohnraumförderbestimmungen vom 26.3.2014.

Zur Information, der Grundstückswert auf der Basis des amtlichen Bodenrichtwerts von 130 € / m² beträgt 149.500 € / m².

Bei den in Ziffer 1 b genannten Wohnungsgrößen handelt es sich um die angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes für Alleinstehende (bis 50 m²) bzw. Zweipersonenhaushalte (bis 60 m²).

Die Zweckbindungsfrist habe ich hier mit 15 Jahren vorgeschlagen – gegenüber 10 Jahren beim Geschosswohnungsbau in der Brockeler Straße und im Stockforthsweg. Wegen der höheren Miete halte ich dies auch für gerechtfertigt.

Andreas Weber

Anlage: Lageplan