



Az.:

Rotenburg (Wümme), 29.04.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 3 6 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	06.05.2015			
Rat	27.05.2015			

Verkaufsbedingungen für die städt. Grundstücke im Neubaugebiet "Hesterkamp-Ost", Unterstedt

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt folgende Verkaufsbedingungen für die städt. Grundstücke im Neubaugebiet „Hesterkamp-Ost“, Unterstedt:

- 1.) Der Verkaufspreis beträgt 50 €/ m² einschließlich Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge für den Schmutzwasserkanal und 30 €/ m² für die private Grünstreifenfläche einschl. Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge für den Schmutzkanal.
- 2.) Die Bebauung hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks ist ausgeschlossen. Die Käufer müssen das zu errichtende Wohnbauvorhaben mindestens 10 Jahre überwiegend (51 % der Wohnfläche) selbst nutzen. Bei Fehlnutzung ist ein Betrag in Höhe in Höhe des Differenzbetrages vom derzeitigen Kaufpreis zum amtlichen Richtwert (erschlossen) zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung, mindestens jedoch 10,-- €/ m², nachzuzahlen. Dieser Nachzahlungsbetrag reduziert sich um jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10. Der Nachzahlungsbetrag ist durch Eintragung einer Sicherungshypothek erstrangig zu sichern. Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens wird der Vorrang nur bis zur Höhe von 70 % der Herstellungskosten des Wohnhauses zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt.
- 3.) Bewerberinnen und Bewerber dürfen nur 1 Grundstück erwerben.
- 4.) Die Grundstücke werden nur an Bewerberinnen und Bewerber veräußert, die
 - a) seit mindestens 1 Jahr in Unterstedt wohnen und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind (Bewerbungen werden erst mit dem Datum berücksichtigt, bei dem die Frist von einem Jahr erfüllt ist) oder
 - b) in der Vergangenheit mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Unterstedt gewohnt haben und gemeldet gewesen sind und nach Unterstedt zurückziehen möchten oder
 - c) in Unterstedt geboren sind und dort mindestens 5 Jahre gewohnt haben und mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.
- 5.) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs ihrer erstmaligen Bewerbung für ein Baugrundstück in Unterstedt. Bewerbungen von Personen, die

- bzw. eine mit ihr zusammenlebende Person - bereits über Wohneigentum in Unterstedt verfügen werden in der Bewerbungsliste nachrangig eingereicht.

- 6.) Sofern Ehepaare oder Lebenspartnerschaften (keine Wohngemeinschaften) gemeinsam ein Grundstück erwerben wollen, muss mindestens 1 Person die vorstehenden Bedingungen erfüllen.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

Begründung:

Zur Stärkung der Eigenentwicklung der Ortschaft Unterstedt sollen die städtischen Grundstücke im Baugebiet Heesterkamp zunächst nur Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt verfügt in dem Baugebiet über 15 Grundstücke. Es liegen insgesamt 27 Bewerbungen vor. Davon erfüllen 20 Personen die Kriterien zu Ziffer 4 b) und c) – davon 3 mit Wohneigentum in Unterstedt. Bewerbungen von Personen die unter Ziffer 4 a) fallen, liegen bisher nicht vor.

Die Grundstücke sollen voll erschlossen verkauft werden, d. h. in den festgesetzten Kaufpreisen sind sowohl die später fällig werdenden Erschließungsbeiträge als auch die Beiträge für den Schmutzwasserkanal (1,83€/m² Grundstücksfläche einschl. Grünstreifenfläche) enthalten. Da das Oberflächenwasser versickert wird, fallen hierfür keine Beiträge an.

Die Berechnung der Kosten für die straßenmäßige Erschließung sieht die Bildung einer Abrechnungseinheit mit einem Preis von 19,80€/m² vor, unabhängig davon, ob es sich um ein Eckgrundstück handelt oder nicht. Dieser Preis bezieht sich auf die Grundstücks- und auch auf die private Grünstreifenfläche.

Hinzu kommen dann noch 0,50 €/m² für die Anpflanzung des Grünstreifens sowie 1,30 €/m² Vermessungskosten. Diese Aufwendungen zusammen ergeben dann eine Summe von **23,43 €**. Die Erstehungskosten für das Grundstück liegen bei ca. 12,70 €/m² (Grünstreifen 5,30 €/m²) womit sich Gesamtaufwendungen von ca. **36,13 €/m²** (Grünstreifen **28,73 €/m²**) ergeben.

Der vom Katasteramt zurzeit festgesetzte Bodenrichtwert für den angrenzenden Bereich beträgt lt. Bodenrichtwertkarte 50,00 €/m² erschlossen. Der hierbei einkalkulierte Erschließungskostenanteil liegt bei lediglich ca. 15,00€/m² und damit um 6,63 € unter den tatsächlichen Erschließungskosten für das Neubaugebiet. Es wäre daher durchaus angemessen, die demnächst zur Verfügung stehenden Grundstücke zu einem Preis von 55,00 €/m² zu verkaufen.

In Anbetracht der Überlegung, die Grundstücke nur an einen begrenzten Personenkreis (Ortsansässige) für die überwiegende Selbstnutzung zu veräußern, halte ich aber einen verminderten Verkaufspreis von **50,00 €/m²** (Grünstreifenfläche **30,00 €/m²**) für vertretbar.

Bei der Selbstnutzung sollte zumindest eine Verpflichtung für die Dauer von 10 Jahren erfolgen, mit einer Nachzahlungsverpflichtung von 10,--€/m² bei Nichterfüllung.

Der Ortsrat Unterstedt hat die im Beschlussvorschlag aufgeführten Verkaufsbedingungen in seiner Sitzung am 16.4.2015 dem Rat zur Beschlussfassung empfohlen.

Andreas Weber

Anlage: Gestaltungsplan Hesterkamp-Ost

