



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 5 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	27.10.2016			
Verwaltungsausschuss	09.11.2016			
Rat	20.12.2016			

Verkaufsbedingungen für die Grundstücke im Baugebiet zur Ahe - Nord in Waffensen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, die Baugrundstücke im Baugebiet Zur Ahe-Nord – Vor dem Pausberge – zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

1. Der Kaufpreis beträgt 59 €/m² inkl. Erschließungsbeiträge (für die Eckgrundstücke „Vor dem Pausberge/Zur Ahe“ auch für evtl. später anfallende Straßenausbaubeiträge für die Straße „Zur Ahe“) und die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Enthalten sind auch die Kosten für die Vermessung der einzelnen Bauflächen. Beiträge für den Anschluss an den Regenwasserkanal sind nicht enthalten.

Auf den v. g. Kaufpreis wird auf Antrag für im Haushalt lebende Kinder bis einschließlich 10 Jahren ein Kinderabschlag in Höhe von 2,50 €/m² - bis max. 3 Kinder – gewährt, sofern das fertig gestellte Wohngebäude selbst genutzt wird. Der Kinderabschlag kann auf Antrag auch noch innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluss gewährt werden. Voraussetzung ist der Nachweis der Geburt des Kindes durch Vorlage der Geburtsurkunde. Ausschlaggebend für die Gewährung des Kinderabschlages ist das Alter der Kinder beim erstmaligen Antrag.

Der Kinderabschlag wird in 10 gleichen Jahresraten für jedes vollständige Jahr der Selbstnutzung nachträglich ausgezahlt. Die Selbstnutzung gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Käufer mit den Kindern, für die der Kinderabschlag gewährt wird, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist bzw. war und mindestens 51 % der Gesamtwohnfläche des auf dem erworbenen Grundstück vorhandenen Wohnhauses nutzt.

2. Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung der Grundstücke in unbebautem Zustand ist ausgeschlossen.

Die Käufer/Käuferinnen haben sich zu verpflichten, ihr Wohngrundstück zwingend an das Wärmemetz der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH anzuschließen, sofern im Feuerwehrgerätehaus ein Blockheizkraftwerk errichtet wird, das auch eine Wärmeversorgung für das Baugebiet „Auf dem Pausberge“ vorsieht.

3. Der Verkauf der Grundstücke ist hinsichtlich des Personenkreises nicht beschränkt. Eine Selbstnutzung ist nur in Verbindung mit der Gewährung eines Kinderabschlages zwingend vorgeschrieben.

4. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke sollen den vorhandenen Bewerbern/Bewerberinnen in der Reihenfolge zum Kauf angeboten werden, wie sie auf der Bewerbungsliste für Baugrundstücke stehen und zwar in der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der erstmaligen Bewerbung. Dies gilt auch für zukünftige Bewerbungen.

Auf Vorschlag der Geschäftsleitung von im Gewerbegebiet Hohenesch angesiedelten Firmen werden bis zum 30.6.2017 zwei Grundstücke für Mitarbeiter der infrage kommenden Firmen vorgehalten. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt ebenfalls in der Reihenfolge des Eingangs eines Vorschlages auf die zu dem Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden Grundstücke. Die vorgeschlagene Person hat dann innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Vorschlages eine verbindliche Kaufentscheidung zu treffen.

5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, anhand der v. g. Verkaufsbedingungen die Baugrundstücke an vorhandene und künftige Bewerber/Bewerberinnen zu veräußern.

Begründung:

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für die Ortschaft Waffensen – Zur Ahe-Nord – ist am 31.8.2016 rechtskräftig geworden. Sie enthält u. a. auch den Bereich des Neubaugebietes „Vor dem Pausberge“. Die Stadt hat zwischenzeitlich für diesen Bereich eine Bauvoranfrage beim Landkreises Rotenburg (Wümme) als Bauaufsichtsbehörde eingereicht mit dem Ziel, die Gewissheit zu erlangen, dass dort auch tatsächlich eine Wohnbebauung zugelassen wird. Ein Bescheid liegt noch nicht vor.

In der Hoffnung auf einen positiven Bescheid sollen jedoch bereits im Vorwege die Verkaufsbedingungen festgelegt werden, um dann zügig mit der Vergabe der Baugrundstücke beginnen zu können, damit die Kaufinteressenten/Kaufinteressentinnen noch im Jahre 2017 mit ihren Bauvorhaben beginnen können.

Der Gestaltungsentwurf zu diesem Bereich sieht 15 Baugrundstücke in Größe zwischen ca. 680 bis ca. 740 m² vor. Zwei Grundstücke werden ca. 900 m² groß sein, da auch einige Bewerber/Bewerberinnen im Vorwege den Wunsch nach einem größeren Baugrundstück geäußert haben. Für die 15 Grundstücke liegen z. Z. 19 Bewerbungen vor. Hierin enthalten ist auch der Vorschlag der Geschäftsleitung eines im Gewerbegebiet Hohenesch angesiedelten Unternehmens zwei Grundstücke für Mitarbeiter von Unternehmen in diesem Gewerbegebiet vorzuhalten. Die Nähe des Wohnstandortes Waffensen zum Arbeitsstandort Gewerbegebiet Hohenesch bietet sich für bauwillige Beschäftigte an. Dieser Standortvorteil kann sich auch bei der Suche nach guten jungen Nachwuchskräften positiv auswirken. In dem Fall hätten die Geschäftsleitungen die Möglichkeit innerhalb einer bestimmten Frist einen/eine Mitarbeiter/Mitarbeiterin als Kaufinteressenten/Kaufinteressentin vorzuschlagen. Diese wiederum müssten dann innerhalb einer Frist von 3 Wochen eine Kaufentscheidung treffen. Letztendlich sollte das Vorhalten von zwei Grundstücken aber zeitlich begrenzt sein um eine zügige Bebauung des Gebietes zu gewährleisten. Ich schlage eine Befristung bis zum 30.6.2017 vor.

Die Grundstücke werden erschlossen über die Straße „Vor dem Pausberge“. Diese Straße muss noch ausgebaut werden. Damit die Käufer/Käuferinnen die Kosten für die Erschließung bereits in ihre Erstfinanzierung einbeziehen können und nicht nach einigen Jahren mit Nachzahlungen rechnen müssen, schlage ich vor, die Grundstücke vollerschlossen zu verkaufen. Dies gilt auch für die zwei Eckgrundstücke Zur Ahe/Vor dem Pausberge. Hier könnten später noch mal Straßenausbaubeiträge für den Ausbau der Straße Zur Ahe anfallen. Diese Beiträge sind dann ebenfalls mit dem Kaufpreis im Vorwege abgelöst.

Leider sind die Kosten für die Erschließung im Laufe der Jahre erheblich angestiegen. Für die

erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ ist ein Betrag in Höhe von 25,10 €/m² ermittelt worden. Hinzu kommt noch der Beitrag für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal mit 1,83 €/m². Für den Erwerb der Bauflächen einschließlich der späteren Vermessung der einzelnen Grundstücke ist bzw. wird ein Betrag in Höhe von 18,05 €/m² aufgewendet. Dies ergibt zusammen einen Selbstkostenpreis in Höhe von 44,98 €/m². Dieser Betrag entspricht dem in der aktuellen Bodenrichtwertkarte für den Bereich Zur Ahe ausgewiesenen Bodenrichtwertpreis für erschlossene Grundstücke in Höhe von 45 €/m². In diesem Wert ist allerdings nur ein Erschließungskostenanteil in Höhe von 9 €/m² kalkuliert. Dieser Anteil entspricht in der Höhe nicht mehr den aktuellen Kosten für die Erschließung. Hier ist bereits eine Differenz zu den jetzt kalkulierten Kosten in Höhe von 16 €/m² vorhanden. Insofern wird der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke in Waffensen wohl sicher in den nächsten Jahren nach oben berichtigt werden.

In dem Selbstkostenpreis sind allerdings die Kosten für den herzustellenden Wall noch nicht enthalten. Auf Basis der Herstellungskosten für den Wall „Zur Ahe“ muss hier mit Kosten in Höhe von 50.000 € gerechnet werden. Bei rund 11.200 m² Baufläche ergibt das einen Kostenanteil in Höhe von 4,50 €/m². Damit erhöht sich der Selbstkostenanteil schon auf 49,50 €/m².

Wie beim Verkauf der Grundstücke am Schneedeusch sollen auch hier Kinderabschläge in Höhe von 2,50 €/m² je Kind gewährt werden und zwar für maximal 3 Kinder bis 10 Jahren. Die Abschläge werden nachträglich in 10 Jahresraten ausgezahlt sofern eine Selbstnutzung gewährleistet ist. Bei 3 Kindern reduziert sich somit im Ergebnis der Kaufpreis um 7,50 €/m².

Bei dem vorgeschlagenen Verkaufspreis von 59 €/m² erschlossen wird sich ein Überschuss von ca. 60.000 € erzielen lassen, wobei ich unter Berücksichtigung von Kinderabschlägen von einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 55 €/m² ausgegangen bin.

Eine Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis (z.B. nur an Bewerber und Bewerberinnen aus Waffensen) und eine Selbstnutzung halte ich nicht für geboten.

Es bestehen Überlegungen, im geplanten neuen Feuerwehrgerätehaus seitens der Stadtwerke ein Blockheizkraftwerk zu installieren. In dem Fall besteht evtl. die Möglichkeit, die Wohnhäuser im neuen Baugebiet „Auf dem Pausberge“ mit Wärme zu versorgen. Sofern dieses Vorhaben realisiert wird, müssen sich die Käufer/Käuferinnen verpflichten, Ihr Wohngrundstück zwingend an dieses Wärmenetz anzuschließen.

Andreas Weber

Anlage
Gestaltungsplan