



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 7 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	01.02.2017			
Rat	02.02.2017			

Festlegung der Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Baugebiet "An der Rodau"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, die im künftigen Bebauungsplangebiet Nr. 108 – An der Rodau - gelegenen Baugrundstücke zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

1. Der Kaufpreis beträgt für die Grundstücke am Wall 85,00 €/m² und für die übrigen Einfamilienhausgrundstücke 105,00 €/m² erschlossen. In den v. g. Preisen sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal enthalten. Die Beiträge für den Anschluss an den Regenwasserkanal sind nicht enthalten. Die Vermessungskosten sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten, die Vertragskosten und Grunderwerbsteuern tragen die Käufer/Käuferinnen.

2. Auf die v. g. Kaufpreis wird auf Antrag für im Haushalt lebende Kinder bis einschließlich 16 Jahren ein Kinderabschlag in Höhe von 5,00 €/m² je Kind – 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 Käuferteil mit den Kindern, für die der Kinderabschlag gewährt wird, in dem Jahr, für das die Rate ausgezahlt werden soll, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist/bzw. war und mindestens 51 % der Gesamtwohnfläche des auf dem erworbenen Grundstück vorhandenen Wohnhauses nutzt.

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

4. Die Käufer/Käuferinnen müssen sich verpflichten, das zu errichtende Wohnbauvorhaben über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit überwiegend selber zu nutzen (die Vermietung einer untergeordneten Wohnung in Größe von maximal 49 % der Gesamtwohnfläche ist zulässig).

Zur Sicherung der Selbstnutzung wird im Kaufvertrag der Anspruch der Stadt auf eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 25,00 €/m² vereinbart. Der Rückkaufanspruchsanspruch soll im Grundbuch durch Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek in Höhe des Nachzahlungsanspruches gesichert werden. Vor dieser Sicherungshypothek wird nur Grundpfandrechten in Höhe von maximal 70 % der Baukosten für das Wohnbauvorhaben einschließlich Grunderwerbskosten der Vorrang eingeräumt. Der Nachweis ist durch die finanzierende Bank zu erbringen.

Der Nachzahlungsanspruch kann in voller Höhe geltend gemacht werden, wenn die Selbstnutzung von Anfang an nicht erfolgt ist bzw. vor Ablauf von 10 Jahren vorzeitig aufgegeben wird. In dem Fall reduziert sich der Nachzahlungsbetrag für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.

5. Ausgenommen von der Selbstnutzung mit Nachzahlungsanspruch sind die Bewerberinnen und Bewerber, die im Baugebiet Brockeler Straße ein Grundstück wegen Mängel im Bauuntergrund zurückgegeben haben.

6. Die Veräußerung eines Grundstückes erfolgt an Bewerber/Bewerberinnen bzw. an von ihnen benannte Miteigentümer bzw. Miteigentümerinnen in der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der erstmaligen Bewerbung. Es kann jeweils nur ein Grundstück innerhalb des zusammengehörenden Familien- bzw. Lebenspartnerschaftskreises erworben werden.

7. Bewerber/Bewerberinnen, die nach dem 1.1.2005 von der Stadt ein Grundstück in einem anderen Neubaugebiet erworben haben, können im Baugebiet An der Rodau kein Grundstück bekommen. Dies gilt auch für im Haushalt lebende Angehörige (Ehepartner, Lebenspartner).

8. Die Rotenburger Werke erwerben ein Grundstück in Größe von ca. 1.700 m² zum Kaufpreis von 105,00 €/m² erschlossen (ohne Regenwasserkanal), wenn sie sich verpflichten, der Stadt im Gegenzuge eine Ankaufsoption an Flächen am Brockmanns Wiesenweg – Flurstück 246/1 in Größe von 10.922 m² und Flurstück 765/247 in Größe von 3.047 m² - zum Preis von 25,00 €/m² für einen Zeitraum von 4 Jahren nach Vertragsabschluss einzuräumen.

9. Die Grundstücksflächen in Größe von ca. 3.575 m², die für eine Reihenhausbebauung vorgesehen sind, sollen zu einem Kaufpreis von 105,00 €/m² erschlossen (ohne Regenwasserkanal) in der örtlichen Presse zum Verkauf angeboten werden mit der Auflage, ein Konzept für die Bebauung vorzulegen. Die Gesamtfläche kann auch in zwei Flächen geteilt werden. Der Verwaltungsausschuss entscheidet dann über die Vergabe der Grundstücksflächen. Die auf der Bewerberliste bereits verzeichneten Interessenten/Interessentinnen werden von der Ausschreibung schriftlich unterrichtet. Die Bebauung hat innerhalb von 1,5 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen, ansonsten hat die Stadt einen Anspruch auf Rückkauf des Grundstückes. Eine Weiterveräußerung des Grundstückes in unbebautem Zustand ist ebenfalls ausgeschlossen.

10. Der Rat der Stadt ermächtigt den Bürgermeister anhand der v. g. Verkaufsbedingungen die Baugrundstücke im Baugebiet An der Rodau an vorhandene und künftige Bewerber/Bewerberinnen zu veräußern. Die Fläche für die Reihenhausbebauung jedoch erst nach Beschluss durch den VA.

Begründung:

Die Satzung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 108 – An der Rodau – und die dazu erforderliche Flächennutzungsplanänderung werden voraussichtlich in der Sitzung des Rates der Stadt am 2. März 2017 beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung bedarf der Genehmigung des Landkreises Rotenburg (Wümme). Hierfür hat er drei Monate Zeit.

Im Vorwege sollen jedoch die auf der Bewerberliste für städtische Baugrundstücke verzeichneten Bewerber/Bewerberinnen über die Verkaufsbedingungen unterrichtet werden, um dann zügig mit der Grundstücksvergabe beginnen zu können.

Für die Grundstücke im südlichen Teil des Baugebietes Stockforthsweg, die von der Lage her mit den Grundstücken im Baugebiet An der Rodau vergleichbar sind, wurde ein Preis von 100 €/m² bzw. 80 €/m² für die unmittelbar am Wall gelegenen Grundstücke verlangt. Da die Erschließung im Baugebiet An der Rodau ca. 4,20 €/m² teurer wird, schlage ich vor, den Verkaufspreis für die Grundstücke um jeweils 5,00 €/m² anzuheben auf nun 105 €/m² bzw. 85 €/m².

Die Bewerberliste für städtische Grundstücke umfasst ca. 230 Interessenten/Interessentinnen. Hierbei sind auch etliche Bewerber/Bewerberinnen, die ein Grundstück lediglich als Kapitalanlage erwerben wollen, um das zu errichtende Bauvorhaben später zu vermieten oder sogar zu verkaufen. Bei der Vielzahl der Bewerber/Bewerberinnen sollte es vorrangiges Ziel sein, Kaufinteressenten/Kaufinteressentinnen zu berücksichtigen, die zum einen selber nutzen wollen und die auch bisher noch kein Grundstück von der Stadt erhalten haben. Hierbei muss allerdings auch bedacht werden, dass Bewerber/Bewerberinnen dabei sind, die schon mal ein Grundstück bekommen haben, der Wohnbedarf sich aber nach 10 bis 15 Jahren so verändert hat (Kinder sind erwachsen und aus dem Haus), dass sie nochmal ein kleineres altersgerechtes Haus bauen wollen und nun zu diesem Zweck ein Grundstück benötigen. Ich schlage daher vor, bei der Vergabe der Grundstücke Bewerber/Bewerberinnen zu berücksichtigen, die das Wohnhaus über einen Zeitraum von 10 Jahren überwiegend selber nutzen wollen (eine Vermietung einer untergeordneten Wohnung ist zulässig) und seit dem 1.1.2005 kein Grundstück von der Stadt erworben haben. Dies gilt auch für im Haushalt lebende Angehörige.

Damit ein Verstoß gegen die Selbstnutzung empfindlich sanktioniert wird, schlage ich eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 25,00 €/m² vor. Bei einer Grundstücksgröße von 600 m² ergibt das einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 15.000 €. Die Erfahrung hat gezeigt, dass der in früheren Baugebieten verlangte Nachzahlungsbetrag in Höhe von 15,00 €/m² zu gering ist, um eine wirkliche „Strafe“ bei Nichterfüllung der Selbstnutzung zu bewirken. Der Nachzahlungsbetrag ist im Grundbuch erstrangig zu sichern, wobei Grundpfandrechten zur Finanzierung des Bauvorhabens bis zur Höhe von 70 % der Grunderwerbskosten zuzüglich Baukosten der Vorrang eingeräumt werden soll. Sofern die Selbstnutzung beim erstmaligen Einzug nicht erfüllt wird, wird der Nachzahlungsbetrag sofort in voller Höhe fällig. Sollte die Selbstnutzung später aufgegeben werden, so reduziert sich der Nachzahlungsbetrag für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.

Im Baugebiet Brockeler Straße gab es zwei Käufer/Käuferinnen, die wegen Mängel im Baugrund das Grundstück an die Stadt zurückgegeben haben. Sie stehen weiterhin auf der Liste und haben darauf vertraut, dass sie in einem neuen Baugebiet ein Baugrundstück zu gleichen Bedingungen angeboten bekommen wie im Baugebiet Brockeler Straße, d. h. ohne die Verpflichtung zur Selbstnutzung. Ich schlage daher vor, für diese Bewerber/Bewerberinnen eine Ausnahme von der Bedingung „Selbstnutzung“ zuzulassen.

Auch die Rotenburger Werke möchten wieder eine größere Fläche erwerben, um dort ein Gebäude für ein Wohnprojekt mit Bewohnern der Werke zu realisieren. Hierfür ist bereits eine Fläche in Größe von ca. 1.760 m² eingeplant. Dies sollte auch grundsätzlich unterstützt werden, allerdings fallen damit 3 Baugrundstücke weg, die nicht für die Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen. Da die Werke am Brockmanns Wiesenweg zwei Flächen im Eigentum haben, die evtl. später für eine weitere Ausweisung von Bauland für die Wohnbebauung von Interesse sind, schlage ich vor, dass die Rotenburger Werke sich verpflichten, der Stadt an diesen Flächen eine Ankaufsoption für 4 Jahre zu einem Ankaufspreis von 25 €/m² einzuräumen.

Der Bebauungsplan Nr. 108 – An der Rodau – enthält auch die Möglichkeit einer Reihenhausbebauung mit 2 x 5 Reihenhäusern. Auch für die Flächen gibt es bereits eine Bewerberliste. Wie bereits in den Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg sollte dieses Grundstück – es ist auch eine Teilung in zwei Flächen möglich – in der örtlichen Presse öffentlich ausgeschrieben werden mit der Aufforderung, der Bewerbung ein Konzept für eine Bebauung anzufügen. Der Verwaltungsausschuss entscheidet dann, wer den Zuschlag erhält.

Auf eine Sozialbindung (Vermietung an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) sollte verzichtet werden, da nach Einschätzung der Verwaltung kein Bedarf an größeren Wohnungen (Reihenhaus) besteht. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die 4 Zimmerwohnungen in den Mehrfamilienhäusern Brockeler Straße und Stockforthsweg nur schwer an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden konnten, da die Nachfrage nicht vorhanden war. Insofern kann auch für die Reihenhausgrundstücke der Preis von 105,00 €/m² erschlossen verlangt werden. Hier schlage ich jedoch eine Bebauung innerhalb von 1,5 Jahren vor.

Andreas Weber

Anlagen