



**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 4 2 5 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

| Gremien              | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|----------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Verwaltungsausschuss | 12.09.2018 |     |             |             |
| Rat                  | 27.09.2018 |     |             |             |

***Festlegung der Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Erweiterungsgebiet  
Brockeler Straße***

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt, die im Bebauungsplangebiet Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – ausgewiesenen Baugrundstücke zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

1. Der Kaufpreis beträgt

- a) für die Wohnbaugrundstücke (Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke und 55 plus Bereich) 110 €/m<sup>2</sup>
- b) Grundstück Blockheizkraftwerk 110 €/m<sup>2</sup>
- c) Geschosswohnungsbaugrundstücke 130 €/m<sup>2</sup>
- d) Grundstück Kindertagesstätte 100 €/m<sup>2</sup>.

In den v. g. Preisen für das jeweils vermessene Grundstück sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal enthalten. Die Vertragskosten und Grunderwerbsteuern tragen die Käufer/Käuferinnen.

Der Kaufpreis für die Wohnbaugrundstücke ist erst am 1.4.2019 fällig, die anderen Kaufpreise sind jeweils einen Monat nach Vertragsabschluss fällig.

2. Auf den Kaufpreis für die Wohnbaugrundstücke wird auf Antrag für im Haushalt lebende Kinder bis einschließlich 16 Jahren ein Kinderabschlag in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> 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 (Ausnahme: 55 plus Bereich = 20 Jahre) 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 €/m<sup>2</sup> 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. Alternativ kann auch der Nachzahlungsbetrag auf einem Sparbuch hinterlegt werden, die Ansprüche aus dem Sparbuch sind dann an die Stadt Rotenburg abzutreten.

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 ist ein Bewerber, der im vorherigen Baugebiet Brockeler Straße ein Grundstück wegen Mängel im Bauuntergrund zurückgegeben hat.

6. Der Erwerb eines Grundstückes ist verbunden mit dem Anschluss an das in dem Baugebiet zu errichtende Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Rotenburg (Wümme).

7. Die Veräußerung der Wohnbaugrundstücke 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.

8. Bewerber/Bewerberinnen, die nach dem 1.1.2005 von der Stadt ein Grundstück in einem anderen Neubaugebiet erworben haben, können in diesem Baugebiet kein Grundstück bekommen. Dies gilt auch für im Haushalt lebende Angehörige (Ehepartner, Lebenspartner). Volljährige Kinder von v. g. Bewerbern/Bewerberinnen sind berechtigt, ein Grundstück zu kaufen, wenn sie es selber nutzen wollen.

9. Die Grundstücke im 55 plus Bereich können nur an Bewerber/Bewerberinnen verkauft werden, die

a) mindestens 55 Jahre alt sind

b) zu mindestens 50 % behindert oder

c) hilfe- und pflegebedürftig sind und Pflegegeld des Pflegegrades 2 oder höher erhalten.

Sofern mehrere Personen ein Grundstück erwerben, muss mindestens 1 Person diese Anforderung erfüllen. In diesem Bereich gilt eine Selbstnutzungsfrist von 20 Jahren.

Es können in dem v. g. Bereich auch Bewerber ein Grundstück erwerben, wenn sie selbst zwar nicht die Bedingungen erfüllen, aber in deren Haushalt ein pflegebedürftiges Kind mit den v. g. Beeinträchtigungen lebt.

Die Selbstnutzung gilt für Eigentümer/Eigentümerinnen im 55 plus Bereich auch als erfüllt, wenn vor Ablauf der zwanzigjährigen Selbstnutzungsfrist der Erbfall eintritt und entweder die Erben selbst in das Wohnhaus einziehen bzw. sie das Wohnhaus an Personen vermieten oder verkaufen, die die unter a) bis c) genannten Bedingungen erfüllen.

10. Im 55 plus Bereich soll ein Grundstück am Walsroder Weg für einen Zeitraum von 5 Jahren – bis zum 31.12.2023 – für den Bau einer Gemeinschaftsanlage vorgehalten werden.

11. Die Grundstücksflächen für den Geschosswohnungsbau sollen in der örtlichen Presse zum Verkauf angeboten werden mit der Auflage, ein Konzept für die Bebauung vorzulegen. 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 Rückauflassung des Grundstückes. Eine Weiterveräußerung des Grundstückes in unbebautem Zustand ist ebenfalls ausgeschlossen. Nach Bebauung kann Wohneigentum gebildet werden und es ist auch ein Weiterverkauf möglich.

12. Das Grundstück für die Kindertagesstätte wird an das Ev.-luth. Diakonissen-Mutterhaus veräußert, die auch das Grundstück mit dem zu errichtenden Blockheizkraftwerk erwerben, sofern der Verkauf nicht direkt an die Stadtwerke Rotenburg erfolgt.

13. Wie im bereits vorhandenen Baugebiet Brockeler Straße beteiligt sich die Stadt an nachgewiesenen Mehrkosten für die Gründung eines Bauvorhabens, und zwar tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen die Mehrkosten bis zu 10.000 € des Rechnungsbetrages, die Mehrkosten von 10.000 € bis zu 20.000 € trägt die Stadt und die Kosten darüber hinaus tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen und die Stadt je zur Hälfte, wobei die Mehrkosten den Buchwert des jeweiligen Grundstückes nicht unterschreiten dürfen.

14. Sofern den Eigentümern/Eigentümerinnen zusätzliche Kosten für Vorkehrungen entstehen, die für eine Drosselung des Oberflächenwassers erforderlich werden, wird hier seitens der Stadt kein Zuschuss in Aussicht gestellt.

15. Das Grundstück Ecke Erika-Köster-Straße /Königin-Christina-Straße im Baugebiet Knickchaussee soll in der örtlichen Presse und allen Bewerbern/Bewerberinnen auf der Liste für Wohngrundstücke gegen Höchstgebot (mindestens 110 €/m<sup>2</sup>) zum Kauf angeboten werden. Hierfür gelten die v. g. Verkaufsbedingungen für die Grundstücke im Erweiterungsgebiet Brockeler Straße nicht.

16. Der Rat der Stadt ermächtigt den Bürgermeister anhand der v. g. Verkaufsbedingungen die Baugrundstücke im Erweiterungsgebiet Brockeler Straße an vorhandene und künftige Bewerber/Bewerberinnen sowie das Grundstück Erika-Köster-Straße/Königin-Christina-Straße an den Meistbietenden zu veräußern. Die Flächen für den Verkauf der Geschosswohnungsbaugrundstücke dürfen jedoch erst nach Beschluss durch den VA verkauft werden.

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Mit der Erschließung der Flächen soll im September d. J. begonnen und die Baugrundstücke sollen parallel dazu zum Kauf angeboten werden. Eine Bebauung der Wohnbaugrundstücke wird jedoch voraussichtlich erst im Frühjahr 2019 möglich sein. Insofern hält die Verwaltung auch eine Zahlung des Kaufpreises für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke zum 1.4.2019 für vertretbar.

Auf der Bewerberliste stehen aktuell 167 Bewerber/Bewerberinnen, die an einem Baugrundstück interessiert sind. Einzelne Personen stehen bereits seit 5 – 10 Jahren auf der Liste. Darüber, ob diese Personen evtl. von der Liste gestrichen werden sollen, sofern sie auch in diesem Gebiet wieder kein Grundstück erwerben, soll zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden.

Wie bereits im Baugebiet An der Rodau sollte bei der Vielzahl der Interessenten/Interessentinnen eine Selbstnutzung zwingend vorgeschrieben werden. Auch sollten Bewerber/Bewerberinnen ausgeschlossen werden, die bereits nach dem 1.1.2005 in einem anderen städtischen Baugebiet ein Grundstück für die Wohnbebauung erworben haben.

Die Grundstücke im 55 plus Bereich können vorwiegend nur von Personen erworben werden, die bereits 55 Jahre alt sind. Es ist eine Familie an die Stadt herangetreten, die dort ein Grundstück erwerben möchten, weil sie ein Kind haben, das zu 80 % schwerbehindert ist. Die Eltern erfüllen nicht die Kaufkriterien und könnten dort kein Grundstück erwerben. Sie stehen auf der Bewerberliste so weit hinten, dass sie in dem Einfamilienhausbereich wohl keinen Zuschlag bekommen könnten. Insofern schlägt die Verwaltung vor, die Bedingungen im Bereich 55 plus dahingehend zu erweitern, dass sie hier ein Grundstück auswählen können. Die Selbstnutzung gilt hier dann solange als erfüllt, wie sie dort zusammen mit ihrem schwerbehinderten Kind in einem Haushalt leben.

Um für einen längeren Zeitraum sicher zu stellen, dass der Bereich auch von dem v. g. Käuferkreis genutzt wird, sollte die Selbstnutzungsfrist hier auf 20 Jahre ausgedehnt werden. Diese Frist gilt auch bereits im vorhandenen Baugebiet Brockeler Straße.

Um den Eigentümern/Eigentümerinnen in dem Bereich die Möglichkeit zu geben, dort evtl. später noch ein Gemeinschaftshaus zu errichten, soll ein Grundstück dafür – wie auch im vorhandenen Baugebiet Brockeler Straße – frei gehalten werden.

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte werden die Stadtwerke ein Blockheizkraftwerk errichten. Das Grundstück in Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> wird parzelliert und entweder an die Stadtwerke oder an das Ev.-luth. Diakonissen-Mutterhaus veräußert, die den dort zu errichtenden Kindergarten betreiben werden. Da bereits im Herbst mit dem Bau der Kindertagesstätte begonnen werden soll, soll der Verkauf dieses Grundstückes kurzfristig erfolgen.

Die Erschließungskosten in diesem Gebiet liegen ca. 5 €/m<sup>2</sup> höher (rd. 28 €/m<sup>2</sup>) als im Baugebiet An der Rodau, so dass der Verkaufspreis auf 110 €/m<sup>2</sup> angehoben werden sollte. Der Kaufpreis für das Grundstück der Kindertagesstätte ist 10 €/m<sup>2</sup> geringer angesetzt, da die Stadt letztendlich ein eigenes Interesse daran hat, das Kindergartenplätze geschaffen werden. Diese Aufgabe wäre ansonsten von der Stadt zu erfüllen. Eine weitere Absenkung des Kaufpreises ist nicht vertretbar, da die Erschließungskosten für dieses Grundstück sogar mit einem Betrag von über 40 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind.

Bei dem vorgeschlagenen Preis für die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau handelt sich um einen ortsüblichen Preis, der in letzter Zeit für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden ist. Außerdem können die Grundstücke höher ausgenutzt werden als die Grundstücke für die Einfamilienhaus bzw. Doppelhausbebauung. Es gibt keine Auflagen bezüglich der Vermietung der Wohnungen, es kann auch Wohneigentum gebildet und nach Bebauung ein Verkauf erfolgen. Insofern wird der Preis von 130 €/m<sup>2</sup> als vertretbar angesehen. Hier beträgt der Erschließungskostenanteil rd. 36 €/m<sup>2</sup>.

Auch in dem Baugebiet ist aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens auf einzelnen Grundstücken mit untergründigen Torfschichten zu rechnen. Daher sollten auch hier – wie bereits im angrenzenden Baugebiet – Zuschüsse für nachgewiesene Mehrkosten gezahlt werden.

Im gesamten östlichen Bereich des Baugebietes ist Geschiebelehm vorhanden, d. h. hier ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nahezu unmöglich. Hier müssen die Grundstücke an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Regenwasser darf aber nur gedrosselt eingeleitet werden. Hier sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen und damit sind auch Mehrkosten verbunden. Hierfür sollte jedoch kein Zuschuss gezahlt werden, da die betroffenen Grundstücke vorwiegend im Randbereich gelegen sind und dafür ansonsten sicher auch ein höherer Kaufpreis als 110 €/m<sup>2</sup> gegenüber den im Innenbereich gelegenen Grundstücken gerechtfertigt wäre.

Im Baugebiet Knickchaussee hat die Stadt ein Grundstück zurück übertragen bekommen. Da dieses Grundstück bereits in einem gewachsenen Baugebiet liegt und oft nachgefragt worden ist, schlägt die Verwaltung vor, es meistbietend zu veräußern. Auflagen bezüglich Selbstnutzung können dann allerdings nicht vereinbart werden.

Andreas Weber

Lageplan