



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 7 2 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen				
Verwaltungsausschuss				
Rat				

Verkaufsbedingungen für Baugrundstücke in Waffensen; Schneedeusch-Nord

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, die an der Straße Schneedeusch gelegenen Baugrundstücke (Nr. 2 – 5) zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

1. Der Kaufpreis beträgt für die Baulandfläche 45 €/m² erschlossen, d. h. die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal sind im Kaufpreis enthalten. Enthalten sind auch die Vermessungskosten sowie die Kosten für die erstmalige Bepflanzung des an der nördlichen Grenze ausgewiesenen 10 m breiten Grünstreifens. Die Beiträge für einen evtl. 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 Käuferteil 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.

Der Kaufpreis für den Grünstreifen beträgt 15 €/m² erschlossen. Die Kosten für die erstmalige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind in diesem Preis enthalten.

2. Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung der Grundstücke in unbebautem Zustand ist ausgeschlossen.
3. Der Verkauf der Grundstücke ist hinsichtlich des Personenkreises nicht beschränkt. Eine Selbstnutzung ist nur in Verbindung mit der Gewährung eines Kinderabschlages zwin-

gend vorgeschrieben.

4. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke sollen den vorhandenen Bewerbern/Bewerberinnen in der Reihenfolge zum Kauf angeboten werden, wie sie auf der Bewerberliste für Baugrundstücke in Waffensen stehen und zwar in der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der erstmaligen Bewerbung.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt anhand der v. g. Verkaufsbedingungen die Baugrundstücke an vorhandene und künftige Bewerber/Bewerberinnen zu veräußern.

Begründung:

Die Satzung Nr. 2 nach § 34 BauGB für die Ortschaft Waffensen „Schneedebusch-Nord“ wird in Kürze öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im Februar/März 2014 gefasst, so dass im März/April 2014 mit der Rechtskraft gerechnet werden kann. Es ist vorgesehen, parallel dazu schon das Auswahlverfahren für den Verkauf der Baugrundstücke durchzuführen.

Die v. g. Satzung weist insgesamt 5 Baugrundstücke aus, 4 Grundstücke (Nr. 2-5) können von der Stadt verkauft werden. Auf der Bewerberliste für städtische Baugrundstücke in Waffensen stehen insgesamt 9 Bewerber/Bewerberinnen. Es können nicht alle Interessenten/Interessentinnen Grundstücke erhalten. Ich schlage daher vor, die Grundstücke am Schneedebusch den v. g. Bewerbern/Bewerberinnen in der Reihenfolge zum Kauf anzubieten, wie sie auf der Bewerberliste für Waffensen stehen und zwar in der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der erstmaligen Bewerbung.

Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Straße Schneedebusch. Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich der Straße fallen z. Z. nicht mehr an. Es muss lediglich der Schmutzwasserkanal verlängert und es müssen die entsprechenden Hausanschlussleitungen hergestellt werden.

Die Grundstücke sind somit erschlossen und sollten zu dem Bodenrichtwertpreis 31.12.2012 für den vergleichbaren Bereich Zur Ahe/Auf den Spitzen in Höhe von 45 €/m² verkauft werden.

Der im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesene Grünstreifen hat keine Auswirkungen auf die Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen. Hierfür kann kein Baulandpreis verlangt werden. Hier soll lediglich eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Abgrenzung zur Natur erfolgen, die von der Stadt auf ihre Kosten durchgeführt wird. Die Pflege und der Ersatz bei Abgang obliegt dann den späteren Eigentümern/Eigentümerinnen. Ausgehend von dem Preis für erschlossenes Bauland von 45 €/m² schlage ich vor, für diese Fläche ein Drittel des Baulandpreises = 15 €/m² zu verlangen.

Wie bereits für das Baugebiet Neue Höfe (der Landkreis hat hier leider eine Wohnbebauung abgelehnt) beschlossen, soll auch hier ein Kinderabschlag für im Haushalt lebende Kinder gewährt werden, und zwar für max. 3 Kinder bis 10 Jahren. Üblich ist in Rotenburg der Kinderabschlag für Kinder bis 16. Jahren Der Ortsrat hat diese Altersgrenze gemäß Empfehlung für das Baugebiet Neue Höfe vom 17.2.2011 auf 10 Jahre begrenzt. Dieser Kinderabschlag kann auch noch innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluss beantragt werden. Eine überwiegende Selbstnutzung (mindestens 51 % der Gesamtwohnfläche des errichteten Wohnhauses) ist für die Gewährung des Kinderabschlages zwingend vorgeschrieben. Ausschlaggebend für die Gewährung des Kinderabschlages ist das Alter der Kinder beim erstmaligen Antrag.

Im Übrigen ist eine Selbstnutzung nicht zwingend vorgeschrieben, eine Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis halte ich ebenfalls für nicht angemessen.

Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen, eine Weiterveräußerung in unbebautem Zustand ist nicht zulässig.

Detlef Eichinger

Anlage
Lageplan