

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Rates  
vom 28.01.2014**

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 23:25 Uhr

**Anwesend sind:**

**Entschuldigt fehlen:**

**Einwohnerfragestunde**

RV Berg eröffnet um 20 Uhr die Einwohnerfragestunde.

Eine Einwohnerin erkundigt sich nach Vermessungsarbeiten im Stockforthsweg und fragt, ob diese mit der Retentionsmaßnahme zu tun haben.

Bgm Eichinger berichtet, dass die Vermessungsarbeiten nicht von der Stadt in Auftrag gegeben worden seien. Diese stehen sicherlich in Zusammenhang mit der Retentionsmaßnahme Rodau-/ Wiedauegebiet.

Von der Bürgerinitiative „Stockforthsweg“ spricht Herr Eggert die Beschlussvorlage des Rates vom 03.09.2013 zum Stockforthsweg an. In dieser sei von einem „Einvernehmen mit den Eigentümern“ die Rede. Diese Aussage halte er jedoch für falsch. Er habe von einem Schriftverkehr über Rechtsanwälte erfahren, in dem sich Eigentümer eindeutig gegen das neue Baugebiet ausgesprochen haben.

StAR Bumann führt aus, dass es eine Anfrage der B 90/Die Grünen vom 24.01.2014 gebe. Im Antwortschreiben an die Fraktion, welches an alle Ratsmitglieder am vorherigen Tag per Email versandt wurde, sei auch die Stellungnahme eines Rechtsanwaltes der Tierklinik enthalten gewesen. Der Rechtsanwalt habe darin das Bebauungsplanverfahren der Stadt angezweifelt.

StAR Bumann stellt klar, dass das Verfahren rechtsfest sei. Auf weitere Nachfrage geht er auf die Stellungnahme detaillierter ein. Erst vor 14 Tagen habe er mit Herrn Dr. Körner von der Tierklinik gesprochen und ihm die Sichtweise der Stadt erläutert. Dieser sei damit zwar nicht Einverstanden gewesen, jedoch schien er damit „zurecht zu kommen“. Im Übrigen sei für das gesamte Verfahren ein Einverständnis von der Tierklinik nicht erforderlich.

Anschließend führt der Bgm zum Verfahren aus und berichtet von diversen Gesprächen mit der Tierklinik. In den Gesprächen seien die Planungen der Stadt besprochen und die Wünsche der Tierklinik berücksichtigt worden. Er weist auf die neu ausgewiesene Fläche für die Tierklinik, die dadurch die Möglichkeit der Ausdehnung erhalte.

Somit sei zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage im September 2013 das Einvernehmen vorhanden gewesen. Der Rechtsanwalt sei von der Tierklinik erst später eingeschaltet worden.

Herr Dr. Körner schildert seine Bedenken zur neu ausgewiesenen Fläche. Er gehe davon aus, dass bei einer Erweiterung der Klinik in dem Bereich mit zahlreichen Beschwerden der Anlieger zu rechnen sei, da diese sich durch den Geschäftsbetrieb der Tierklinik gestört fühlen. Der Betrieb der Klinik bedeute auch oftmals Lärm zur Nachtzeit. Man habe sich deshalb nach der Ratssitzung vom 03.09.13 entschieden, einen Anwalt einzuschalten.

StAR Bumann führt sodann zu diversen Gutachten aus und verdeutlicht, dass es durch den neu erstellten Bebauungsplan zu keinen Störungen kommen werde, da durch entsprechende Maßnahmen und Abstände zur Tierklinik die Wohnbebauung nicht gestört werde.

Eine Einwohnerin erkundigt sich, ob allen Ratsmitgliedern die Stellungnahme des Rechtsanwalts bekannt sei.

StAR Bumann erklärt, dass alle eingegangenen Stellungnahmen zusammengetragen werden und in einer Beschlussvorlage dem Ausschuss für Planung und Hochbau fristgerecht vorgelegt werden. Die Beratung darüber erfolge dann in der Sitzung am 24.02.2014. Der neu erstellte Entwurf des Bebauungsplanes werde somit das vorgeschriebene Verfahren durchlaufen.

Zur Stellungnahme des Rechtsanwalts berichtet er, dass diese an alle Ratsmitglieder per Email gesandt wurde und zusätzlich für diese zur Einsichtnahme im Rathaus ausgelegt habe.

Daraufhin trägt ein Rotenburger Einwohner zu verschiedenen Angelegenheiten vor und stellt dazu Anfragen.

Da diese von der Akustik her nicht zu verstehen sind, bittet RV Berg den Einwohner, die Anfragen schriftlich bei der Verwaltung einzureichen.

Nach weiterer Beratung spricht eine Einwohnerin die Preise für die Grundstücke Stockforthsweg an. Sie äußert ihr Unverständnis darüber, wie zum jetzigen Zeitpunkt bereits die Preise festgelegt werden können. Das Verfahren sei längst noch nicht abgeschlossen und es liege noch keine Genehmigung vor.

StAR Bumann und StOAR Bruns erläutern, dass vom Grundsatz her der Bebauungsplan feststehe. Da die Grundstücke zügig veräußert werden sollen, bringe man bereits jetzt die weitere Planung auf den Weg. StOAR Bruns weist darauf hin, dass die Liste der Bewerber/-innen für ein Grundstück inzwischen 150 Personen ausweise.

Nach weiterer Beratung zu planungsrechtlichen Angelegenheiten erkundigt sich eine Einwohnerin nach dem Bau von Mehrfamilienhäusern/bezahlbarem Wohnraum im Stockforthsweg. Sie fragt, warum diese Geschossbauten im Stockforthsweg nicht vorgesehen seien, aber in anderen Stadtteilen Rotenburgs.

StAR Bumann führt aus, dass der Bau von Geschosswohnungen im Gebiet Stockforthsweg derzeit geprüft werde. Es biete sich in dem Baugebiet nur der Bereich westlich der Tierklinik dafür an. Städtebaulich wäre die Umsetzung von Geschosswohnungen dort möglich. Über die Entscheidung werde im Fachausschuss am 24.02.14 informiert werden.

Die Einwohnerin kommt daraufhin auf das Rat- und Tatzentrum zu sprechen und fragt nach dem dortigen Schulgarten. Sie möchte wissen, ob dieser den Kindern

wieder zugänglich gemacht werde.

Bgm Eichinger erklärt, dass der Schulgarten nach Absprache mit der Schule verlegt worden sei. Das Grundstück werde in Kürze veräußert. Auf dem Grundstück soll dann „erschwinglicher Wohnraum“ geschaffen werden. Nach weiteren Ausführungen bittet der Bgm die Einwohnerin in Bezug auf die weiteren Fragen zum Rat- und Tatzenrum, Kontakt mit seinem Vorzimmer aufzunehmen, um die Fragen persönlich zu klären.

Die Einwohnerin stimmt dem zu.

Im Anschluss erkundigt sich Herr Eggert von der Bürgerinitiative „Stockforthsweg“ nach einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung für das Baugebiet.

StAR Bumann erklärt, dass diese vom Landkreis im Rahmen des Verfahrens nicht gefordert wurde, weil bei der Umsetzung des Baugebietes keine Biotope entfernt werden müssen.

Herr Eggert ist anderer Auffassung. Er hält die Durchführung der Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz für zwingend erforderlich.

RV Berg bittet die Angelegenheit im direkten Gespräch zu klären.

Auf Nachfrage eines Einwohners wird daraufhin über den Schallschutz in Form eines vorgesehenen Walles am Stockforthsweg beraten und weitere planungsrechtliche Fragen zum Immissionsschutz erörtert.

StOAR Bruns führt sodann auf Anfrage eines Einwohners zum Verfahren der Vergabe der Grundstücke aus. Er weist darauf hin, dass jeder Bewerber/in nur ein Grundstück im Baugebiet erhalten werde. Nicht jeder Bewerber/in der Liste werde ein Grundstück erhalten können, da nicht ausreichend Grundstücke vorhanden seien. Diese Personen müssen auf die Ausweisung weiterer Baugebiete hoffen. Erfahrungsgemäß werden nicht alle auf der Liste stehenden Personen auch tatsächlich ein Grundstück erwerben.

Eine Einwohnerin äußert sodann ihre Befürchtung, die Stadt werde nach der Ausweisung des Baugebietes Stockforthsweg weitere Flächen in dem Bereich als Baugebiet ausweisen. Sie stellt konkret die Frage, was auf den Reitverein diesbezüglich in den nächsten zwanzig Jahren zukommen werde.

Nach Erläuterungen durch StAR Bumann zu planungsrechtlichen Belangen, ergänzt Bgm Eichinger, dass für den Reitverein eine Fläche gekauft worden sei, um sie für den Verein sicherzustellen.

Er stellt klar, dass es derzeit keine Planungen gebe, die den Reitverein in irgendeiner Art und Weise von Seiten der Bebauung der Stadt einschränken werden. Dies habe er dem Vorstand des Vereins mitgeteilt und gelte im Übrigen auch für die Kleingartenvereine.

Er bittet darum, dieser Aussage zu glauben. Niemand im Raum könne jedoch eine Aussage darüber machen, was in den kommenden zwanzig Jahren passieren werde.

Ein Einwohner fragt, ob notfalls eine Realisierung des neuen Baugebietes durch Zwangsenteignungen ermöglicht werde.

Bgm Eichinger bezieht sich auf die Gesprächsrunde mit Reitverein, Tennisclub und Kleingartenvereine von vor einigen Wochen. Niemals sei davon die Rede gewesen, dass irgendjemand enteignet werden soll bzw. dass es Einschränkungen

gen für diese Bereiche geben werde.

Die Belange, die Berücksichtigung finden müssen, nämlich dass die Kleingartenvereine nicht angetastet werden, dass der Reitverein und auch der Tennisclub in der Fläche nicht eingeschränkt werden, haben weiterhin Bestand. Dies habe er bereits vor Monaten so gesagt und dies sei auch weiterhin so.

Sodann äußert BG Credo, dass alle Mitglieder des Rates Ehrenamtliche seien. Er könne sich nicht vorstellen, dass irgendjemand aus den Reihen des Rates eine Enteignung „durchwinken“ würde. Ihm würde dies jedenfalls widerstreben.

RV Berg schließt um 20:55 Uhr die Einwohnerfragestunde.

---

**TOP 1            Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**            VorlNr.

---

RV Berg eröffnet um 21:05 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Rates fest. Sie begrüßt besonders den Gast in der Sitzung, den Geschäftsführer der Stadtwerke Rotenburg (W.), Herrn David.

---

**TOP 2            Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**            VorlNr.

---

BG Schaarschmidt stellt zur Tagesordnung den Antrag, vor dem Punkt 8 „Freigabe der Haushaltsmittel für den Neubau der Turnhalle THS“ eine Sitzungsunterbrechung durchzuführen. In der VA-Sitzung vor dieser Ratssitzung habe es neue Informationen zur Angelegenheit gegeben, darüber müsse man sich in der Arbeitsgruppe austauschen.

---

**TOP 3            Genehmigung der Niederschrift vom 19.12.2013**            VorlNr.

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift vom 19.12.2013 wird einstimmig genehmigt.

---

**TOP 4            Feststellung des Sitzverlustes für den Ratsherren Heinrich Schröder gemäß § 52 Abs. 2 NKomVG**            VorlNr.  
0499/2011-2016

---

RH Schröder äußert, dass er nach nunmehr fast 13 Jahren als Ratsmitglied das Amt niederlege. Er habe die Arbeit stets gerne gemacht. Er bemängelt jedoch den „Parteienfanatismus“ in einer kleinen Kommune wie Rotenburg. Der Partiedanke sollte nach seiner Meinung etwas zurückgenommen werden, damit stets zum Wohle der Stadt entschieden werden könne.

Er spricht abschließend seinen Dank für die gemeinsame Zeit im Stadtrat aus und wünscht dem Rat weiterhin „eine gute Hand“ zum Wohle der Stadt.

Bgm Eichinger spricht folgende Worte:

„Meine sehr geehrten Damen und Herren,  
wir verabschieden Herrn Heinrich Schröder, der aus gesundheitlichen Gründen sein Ratsmandat mit sofortiger Wirkung niedergelegt hat und heute in diese Ratssitzung gekommen ist, damit wir gebührend von ihm Abschied nehmen können.

Lieber Heiner, du wurdest bereits im Jahre 2011 von mir nach 10 Jahren Ratszugehörigkeit verabschiedet. Bei dieser Verabschiedung hast du für deine Arbeit im Rat und für dein ehrenamtliches Engagement in der Rotenburger Stadtpolitik auch bereits den Ehrenteller der Stadt Rotenburg als Dank und Anerkennung erhalten. Zum 15.03.2012 bist du für Frau Anja Bombeck, nachdem sie aus beruflichen Gründen aus dem Rat ausgeschieden ist, wieder in den Rat nachgerückt. Du hast in den vergangenen knapp zwei Jahren wieder in vielen Ausschüssen mitgearbeitet und deine Meinung und deine Ideen eingebracht. Ich möchte mich

an dieser Stelle ganz herzlich bei dir für deinen Einsatz bedanken und wünsche dir für deine weitere Zukunft ganz viel Gesundheit und die nötige Gelassenheit. Damit du in deiner Freizeit ein wenig zu lesen hast, möchte ich dir das Standardwerk der Stadt Rotenburg „Eine Stadt schreibt ein Buch“ überreichen und die Urkunde, die ich jetzt verlese.“

Bgm Eichinger verliest die Urkunde und überreicht diese zusammen mit dem Buch und einem Blumenstrauß an RH Schröder.

BG Leefers spricht seinen Dank an RH Schröder aus und führt zur gemeinsamen Zeit in der Fraktion aus. RH Schröder habe sein Mandat stets ernst genommen, denn er habe das Mandat als „Auftrag der Menschen gesehen, die ihn in das Ehrenamt gewählt haben, um deren Interessen zu vertreten“. Er habe als Mitglied des Rates große Spuren hinterlassen. Sein Erfahrungsschatz und sein großes Wissen als Landwirt werden fehlen. Er spricht RH Schröder seine besten Wünsche für die Zukunft aus. RH Schröder habe sich für Rotenburg Verdient gemacht.

BG Radtke spricht ebenfalls gute Wünsche an RH Schröder aus und dankt für die gute Zusammenarbeit. RH Schröder werde ihm besonders für die sachlichen Diskussionen nach Sitzungen fehlen. Viele Jahre habe er mit RH Schröder eng als stellv. Vorsitzenden des Umweltschutzausschusses zusammen gearbeitet.

BG Schaarschmidt bedankt sich bei RH Schröder und spricht seine guten Wünsche für die Zukunft aus.

Die Fraktionen überreichen Abschiedsgeschenke an RH Schröder.

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt gem. § 52 Abs. 2 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) einstimmig fest, dass der Ratsherr Heinrich Schröder seinen Sitz im Rat der Stadt durch Verzicht verloren hat.

---

#### **TOP 5      Verpflichtung nach § 60 NKomVG des nachgerückten Ratsmitgliedes Dr. Klaus Rinck und Pflichtenbelehrung nach § 43 NKomVG**

VorlNr.  
0500/2011-2016

RV Berg begrüßt Herrn Dr. Klaus Rinck in der Sitzung.

Dr. Rinck nimmt die Berufung als Ratsherr an.

Bgm Eichinger verpflichtet Herrn Dr. Rinck nach § 60 NKomVG seine Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch zu erfüllen und die Gesetze zu beachten. Die Verpflichtung erfolgt durch Handschlag.

Anschließend erfolgt gemäß § 43 NKomVG eine Pflichtenbelehrung nach den §§ 40 bis 42 NKomVG. Der Hinweis auf die Pflichtenbelehrung wurde aktenkundig gemacht.

RV Berg spricht ihren Glückwunsch an RH Dr. Rinck aus und wünscht eine gute Zusammenarbeit.

---

#### **TOP 6      Umbesetzung im Verwaltungsausschuss und in den Fachausschüssen**

VorlNr.  
0501/2011-2016

#### **Beschluss:**

Der Rat stellt einstimmig folgende Umbesetzungen in den Ausschüssen fest:

Stellv. Mitglied Verwaltungsausschuss: Dr. Klaus Rinck für Heinrich Schröder

Ausschuss f. Planung u. Hochbau: Eike Holsten für Heinrich Schröder

Umweltschutzausschuss: Eike Holsten für Heinrich Schröder

Schulausschuss: Dr. Klaus Rinck für Eike Holsten

Sozialausschuss: Dr. Klaus Rinck für Heinrich Schröder

---

**TOP 7 Annahme und Weiterleitung einer Zuwendung (Spende) über  
2.000 Euro**

VorlNr.  
0495/2011-2016

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt beschließt einstimmig, folgende Zuwendung (Spende) über 2.000 Euro aus dem 4. Quartal 2013 anzunehmen und für den genannten Zweck zu verwenden:

Name des Zuwenders/der Zuwenderin	Geld-/Sachleistung	Wert in Euro	Verwendungszweck
Emmi-Wiersbitzki-Stiftung, Ahausen	Geldleistung	5.000,00	Spende für Seniorenarbeit

---

**TOP 8 Freigabe der Haushaltsmittel für den Neubau der Turnhalle  
Theodor-Heuss-Schule**

VorlNr.  
0496/2011-2016

Bevor es zur von BG Schaarschmidt beantragten Sitzungsunterbrechung kommt, ergreift Bgm Eichinger das Wort. Er berichtet aus der VA-Sitzung vor der Ratssitzung. Dort habe er zum Turnhallenbau THS darüber informiert, dass die Genehmigung des Haushaltes 2014 durch die Kommunalaufsicht vorliege und dass das Rechnungsprüfungsamt der freihändigen Vergabe durch den „grünen Stempel“ auf dem Planungsauftrag zugestimmt habe. Der Rat müsse nun über die Freigabe der Haushaltsmittel für den Neubau der Turnhalle entscheiden.

Die Sitzung wird um 21:25 Uhr unterbrochen.

RV Berg eröffnet um 21:45 Uhr erneut die Sitzung.

BG Radtke führt daraufhin aus, dass nach der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt die Planungsleistungen freihändig vergeben werden dürfen. Die Prüfung habe ergeben, dass die freihändige Vergabe im Ergebnis zu keiner vergaberechtlichen Beanstandung führe. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass diese geplante Vergabe nicht der Richtlinie der Stadt Rotenburg (W.) entspreche, die erst kürzlich vom Rat beschlossen wurde. Dort sei nämlich u. a. festgeschrieben, dass im Falle einer freihändigen Vergabe grundsätzlich mindestens drei geeignete Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern seien.

BG Radtke bemängelt, dass der Politik bisher nur eine Kostenschätzung eines Büros vorliege. Ihm fehle bei dieser Sache der Wettbewerb zum Bau der Turnhalle.

Üblich sei, bei Auftragsvergaben mehrere Angebote einzuholen, über die im VA beschlossen werde. Hier erfolge stets ein Wettbewerb, obwohl es dabei um wesentlich geringere Kosten gehe.

Das RPA könne nicht nachvollziehen, warum auf die Durchführung eines Wettbewerbs aufgrund der Höhe der Auftragssumme verzichtet werden soll. Zudem bestehen aus haushaltsrechtlicher Sicht bei der geplanten Projektumsetzung Bedenken.

BG Radtke zitiert aus dem § 12 NKomVG und führt fort, dass die Stadt keinen Nachweis für die Entwicklung verschiedener Alternativen und deren monetärer Bewertung über die nach geltendem Haushaltsrecht grundsätzliche Nutzungsdauer der geplanten Turnhalle von 90 Jahren vorlegen könne. Diese Vorgehensweise wurde vom Landesrechnungshof sogar bei einer überörtlichen Prüfung im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit kommunaler Investitionen bei einer Kommune im Landkreis Rotenburg moniert.

Im NKomVG sei der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung manifestiert. Bei einem Verzicht auf die Durchführung eines Wettbewerbs in Bezug auf die Planungsleistungen sowie der fehlenden Bewertung von verschiedenen baulichen Alternativen, könne keine sparsame und wirtschaftliche Haushaltsführung nachgewiesen werden. Dies weise für ihn darauf hin, dass in Bezug auf die Bauleistungen in Höhe von 2,4 Mio. Euro dieses Vorgehen nicht zulässig sei.

In weiteren Ausführungen äußert er, dass zwingend ein Wettbewerb durchgeführt werden müsse. Nach ausgiebiger Diskussion in der Mehrheitsgruppe sei er kompromissbereit dafür, dass „irgendeine“ Ausschreibung durchgeführt werde. Wichtig sei, dass diese mehrere Angebote mit sich bringe, damit ein Wettbewerb stattfinde.

BG Radtke führt sodann wie folgt weiter aus: „Aber dass wir ohne Wettbewerb ohne verschiedene Unternehmen (wie gefordert) einfach freihändig 2,1 Mio. Euro vergeben, dass kann's doch wohl nicht sein. Die Vergabe ist ja grundsätzlich Sache des Verwaltungsausschusses. Wir müssen, denke ich mal, rein formal den Antrag stellen und den Beschluss herbeiführen, dass der Rat darüber entscheidet. Das muss formal so sein.“

Das ist der erste Antrag, den ich stelle. Der Zweite, dass wir die Mittel 2,5 Mio. Euro freigeben. Darüber sind wir uns alle einig. Die Zahlen, die Herr Bruns uns geliefert hat, zeigen, ob wir 2014 oder 2015 anfangen, ist für die Finanzen der Stadt immer gleich. Da haben wir keinen Vorteil, außer in dem einen oder anderen Jahr. Und dass wir dann den geforderten Wettbewerb durchführen, die Ausschreibung und Vergabe vorbereiten durch einen Wettbewerb. In welcher Form, welche Art von Ausschreibung wir verwenden –wie gesagt- da bin ich persönlich sehr kompromissbereit.

Entscheidend ist, wir müssen von mehreren Unternehmen Alternativen haben, die wir dann im Sportausschuss, im Bauausschuss diskutieren und sagen, die und die Turnhalle wollen wir haben.

Und dann entscheiden wir, ob wir eine spartanische Turnhalle wollen, die das Notwendigste beinhaltet, oder wir etwas mehr Luxus haben mit viel Technik usw., um Energiekosten zu reduzieren. Das können wir dann alles entscheiden. Aber diese Unterlagen, die fehlen uns total. Wir haben bisher kein einziges Angebot, nur eine Kostenschätzung der Verwaltung. Von daher geht es darum, so abzustimmen, wie wir es eben beantragt haben. Vielen Dank.“

BG Weber berichtet ebenfalls von einer intensiven Diskussion innerhalb der Mehrheitsgruppe. Man habe mit dem Bau der Turnhalle bereits in der Haushaltssitzung im Dezember 2013 große Probleme gehabt, weil dafür ein Kredit aufgenommen werden müsse. Deshalb habe man in der Sitzung die Haushaltsmittel mit einem Sperrvermerk versehen lassen: „Freigabe durch den Rat“.

Man habe sich daraufhin die Zinsbelastung von der Stadt darlegen lassen. Dies seien 60.000 Euro an Zinsbelastung über 10 Jahre gerechnet.

Die Mehrheitsgruppe habe sich nach langer Beratung mit einem Kompromiss für die Investition entschieden. Zum einen, weil eine neue Sporthalle gewollt sei und zum anderen, weil sie in Zusammenhang mit der IGS zu sehen sei. Dabei sei kein großartiger Zeitverzug gewollt. Das Ziel der Mehrheitsgruppe sei die Schuldenentlastung der Stadt Rotenburg. Deshalb habe die Mehrheitsgruppe in der Vergangenheit immer entsprechende Entscheidungen zur Zielerreichung getroffen.

In dieser Angelegenheit habe es nun in der vorhergegangenen VA-Sitzung neue Informationen gegeben. Ihm sei bisher nicht bekannt gewesen, dass sich mehrere Architekten für den Auftrag bei der Stadt beworben haben. Diese haben Absagen erhalten.

Er spricht sich für die Durchführung eines Architektenwettbewerbs aus. Dafür müsste den Architekten etwa sechs Wochen Zeit gegeben werden, dann bräuchte die Auswertung etwa zwei weitere Wochen. Der zeitliche Verlust betrage dadurch etwa 2-3 Monate. Die Kosten würden sich um etwa 10-15.000 Euro für Preisgelder erhöhen.

In der Mehrheitsgruppe sei die Idee entstanden, in der Zeit, in der der Wettbewerb laufe, könne bereits mit dem Abriss der alten Turnhalle begonnen werden. So könnte auch diese Zeit genutzt werden.

Für ihn begründe sich dieser Kompromiss zur Freigabe der Mittel aus der folgenden Formulierung des RPA: „...kann der Verzicht auf die Durchführung eines Wettbewerbs aufgrund der Höhe der Auftragssumme nicht nachvollzogen werden, zudem bestehen aus haushaltsrechtlicher Sicht bei der geplanten Projektumsetzung Bedenken.“ Für die Mehrheitsgruppe sei dies der Grund, die Mittel zwar freizugeben, jedoch unter der Bedingung einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Er sehe dabei den Rat in der Pflicht, die Umsetzung, wie dargestellt, vorzunehmen.

RH Bargfrede führt wie folgt aus:

„Sehr geehrte Frau Vorsitzende, Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, wir haben jetzt über zwei Projekte zu diskutieren und nach den letzten Anträgen wohl auch über diese abzustimmen.

Ich möchte mich zunächst mit dem Turnhallenbau beschäftigen. Es ist ein langer Weg gewesen, um bis hier zum heutigen Beschlussvorschlag zu kommen. Ich habe mir viele Protokolle von Rats- und Ausschusssitzungen durchgelesen und möchte dazu einige grundsätzliche Anmerkungen zu der Arbeit hier machen: Zunächst einmal, was die Turnhalle angeht, muss man dem Bürgermeister Dank und Anerkennung aussprechen. Wenn heute die Weichen für den Turnhallenbau gestellt werden, dann ist das vor allem seinem Einsatz und seinen Argumenten und den Zahlen des Kämmerers, Herrn Bruns, zu verdanken.

SPD und Grüne hatten in der letzten Ratssitzung den Antrag gestellt, in diesem Jahr den Turnhallenbau zu stoppen und in diesem Jahr nicht zu bauen.

Ich möchte die verantwortlichen Kollegen der SPD und der Grünen herzlich bitten, fairer mit den beiden anderen Fraktionen im Rat umzugehen. Es kann doch nicht sein, dass wir von so gravierenden Änderungsanträgen wie dem Stopp des Turnhallenbaus für 2,5 Mio. Euro erst während der Ratssitzung erfahren. Sie nehmen sich ständig viel Zeit für umfangreiche schriftliche Anfragen an Bürgermeister und Verwaltung, da kann doch eine kurze Nachricht an die anderen Fraktionen nicht zu viel verlangt sein.

Liebe Kolleginnen und Kolleginnen von der SPD und den Grünen, ich möchte Sie herzlich bitten, sich künftig besser auf Sitzungen vorzubereiten. Wenn sie meinen, Beschlussvorlagen der Verwaltung nicht folgen zu können, dann klären Sie offene Fragen doch bitte im Vorfeld im Gespräch mit dem Bürgermeister. Das spart allen Beteiligten Zeit und Nerven und bewahrt Sie vor der Peinlichkeit, in den Sitzungen zuerst Änderungsanträge zu stellen, dann vom Bürgermeister auf den Unsinn dieser Anträge hingewiesen zu werden, um dann nach einer Sitzungsunterbrechung, die zuvor gestellten Anträge ganz oder teilweise wieder zurückzunehmen, um dann vorlagegemäß zu beschließen. Es wäre besser, sich im Vorfeld auf die Sitzung vorzubereiten und die offenen Fragen zu klären.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von SPD und Grünen, nutzen Sie die Möglichkeiten der Fachausschusssitzungen, um mit den dort anwesenden Fachleuten alle wichtigen Fragen anzusprechen und zu klären. Und vergessen Sie anschließend in der Fraktion nicht, was Ihnen in der Fachausschusssitzung gesagt worden ist.

Zwei Beispiele:

a) Sportausschuss und Schulausschuss haben sich vor Ort bei einer Besichtigung der THS-Sporthalle und in Gesprächen mit allen Beteiligten der Stadtverwaltung, dem TuS- und ARS-Vorsitzenden und der Schulleitung davon überzeugt, dass so schnell wie möglich auch aus Kostengründen eine neue Turnhalle gebaut werden muss. Wir haben gesehen, dass es praktisch keine Isolierung der Außenwand gibt, und in jedem Jahr Heizkosten in fünfstelliger

Höhe eingespart werden könnten. Bei Ihrem Rats-Antrag, in diesem Jahr keine neue Halle zu bauen, haben Sie die Beratung der Fachausschüsse wohl völlig vergessen.

b) Wir haben in einer Sitzung des Sportausschusses vor Ort im Sportlerheim getagt, haben uns den desolaten Außenzaun und die beschädigte Stehplatztribüne des Ahe-Stadions angesehen und anschließend eingehend mit allen Beteiligten von der Verwaltung und mit dem Vorstand des RSV über die Haushaltsansätze 100.000 Euro für Instandsetzungen und 60.000 Euro für eine Flutlichtanlage beraten. Der RSV-Vorsitzende Henry Ohlmann, RSV-Vorstandsmitglied Paul Metternich und Frau Scholz sowie die Herren Ahrens, Bruns und Eckert von der Verwaltung haben die Maßnahmen erläutert und alle Fragen ausführlich beantwortet.

Und dann stellen anschließend in der Finanzausschusssitzung die Kollegen Radtke und Weber fest, dass ihnen erforderliche Informationen fehlen, die Flutlichtanlage gestrichen und der Ansatz für die Instandsetzungen von 100.000 Euro auf 30.000 Euro gekürzt werden muss. Meine Damen und Herren, bei dieser Arbeitsweise der Mehrheitsgruppe können wir uns die Sitzungen der Fachausschüsse sparen. Die ergeben dann keinen Sinn mehr. Mein Rat: die Chefstrategen Radtke und Weber nehmen entweder selbst an den Sitzungen des Sportausschusses teil, oder sie akzeptieren anschließend das, was in den Fachausschusssitzungen beraten und festgestellt worden ist.

Zur Turnhalle noch etwas:

Die Beschlussvorlage entspricht unserer Forderung aus der Ratssitzung. Ich habe dort bereits – und nach meiner Meinung - sehr schlüssig, dargestellt, dass angesichts der zurzeit historisch niedrigen Zinssätze eine zeitliche Verschiebung des Turnhallenbaues zu keinen Einsparungen führen würde und unsere gute Haushaltslage eine entsprechende Kreditaufnahme durchaus zulässt. Und wir sparen zusätzlich noch eine fünfstellige Summe an Heizkosten.

Dies ist ein guter Beschluss für die THS und für den TuS Rotenburg. Die Mitglieder des TuS Rotenburg werden sicher genau registrieren, wer den Bau der Turnhalle verhindern wollte, und wer den Bau dann doch durchgesetzt hat. Und da werden die TuS-Mitglieder sich gewiss auch durch die blau-weiße Farben auf den Wahl-Prospekten nicht täuschen lassen.

Ich beantrage namens der CDU-Fraktion die Zustimmung zum Vorschlag des Bürgermeisters.

Zur Vergabe an einen Architekten:

Wir erfüllen ja jetzt mit der Freigabe die wichtige Voraussetzung, dass der Auftrag erfüllt werden kann und wir haben uns bei der freihändigen Vergabe an das seit Jahrzehnten in der Stadt Rotenburg bewährte Verfahren gehalten: Abrechnung nach der Gebührenordnung HOAI. Auftragserteilung an ein leistungsfähiges Rotenburger Architekturbüro. Einhaltung einer Reihenfolge, so dass jedes leistungsfähige Büro mal einen Auftrag von der Stadt erhält. Das vom VA bestimmte Rotenburger Büro ist leistungsfähig und hat bisher noch keinen Auftrag von der Stadt erhalten. Vom RPA ist festgestellt worden, dass das rechtmäßig ist. Trotzdem erfolgte der Auftragsbeschluss entsprechend der Verwaltungsvorlage unter der Voraussetzung der Zustimmung durch das RPA, das aber bereits vorher seine Zustimmung signalisiert hatte.

Nach dem eindeutigen VA-Beschluss kann der Auftrag also erst nach Prüfung und Zustimmung durch das RPA erteilt werden. Das RPA wurde vor der VA-Sitzung und inzwischen auch nach der VA-Sitzung von der Verwaltung eingeschaltet. Inzwischen ist der Genehmigungsvermerk des RPA auch eingegangen.

Wenn man in der VA-Sitzung dabei gewesen ist und den VA-Beschluss mit den Bedingungen beschlossen hat, dann wundert man sich schon, in der Kreiszeitung vom 20. Januar einen Bericht mit der Überschrift „Grüne schalten das Rechnungsprüfungsamt ein“ und die Rundschau ergänzt am 22. Januar „Freihändige Vergabe kritisiert – Grüne bezweifeln die Rechtmäßigkeit“ zu lesen.

Und dann werden vom Kollegen Radtke in beiden Berichten umfangreiche Behauptungen aufgestellt, die allesamt in der VA-Sitzung vom Bürgermeister und seinen Mitarbeitern schlüssig widerlegt worden sind. Deshalb ja auch der eindeutige Beschluss im VA.“

Nach weiteren Ausführungen von RH Bargfrede zu den Konsequenzen in Bezug auf einen zeitlichen Verlust und Mehrkosten bei Durchführung eines Architektenwettbewerbs, bittet er darum, beim Beschluss des VA vom 15.1.14 zu bleiben und das Büro Kläner & Partner zu beauftragen.

BG Schaarschmidt stellt sodann fest, dass der vom Rat beschlossene Sperrvermerk bei den Haushaltsmitteln erst dazu geführt habe, dass man Zeit erhalten habe, sich mit dem Turnhallenbau auseinanderzusetzen. Er kritisiert, dass vor der Ratssitzung eine VA-Sitzung stattgefunden habe und nicht ausreichend Zeit gewesen sei, sich in der Arbeitsgruppe über die neuen Informationen auszutauschen.

Sodann stellt der Bgm klar, dass man sich mit dem Thema Turnhallenbau bereits seit dem Jahr 2012 beschäftige. Am 11.07.2012 habe es in der THS-Turnhalle eine Begehung durch den Fachausschuss gegeben. Am 09.11.2012 wurde ein Büro aus Selsingen beauftragt, drei Varianten für eine Gestaltung der Turnhalle (Sanierung oder Neubau) zu prüfen. Die Vorstellung der Varianten erfolgte in einer gemeinsamen Sitzung des Schul- und Sportausschusses am 02.05.2013. Die Politik habe sich damals für eine Standard-Zweifeldhalle entschieden, die Wettbewerbsmaße entsprechen sollte. Die Kosten seien auf ca. 2,42 Mio. Euro geschätzt worden. Dies zu der Aussage von BG Schaarschmidt, man habe sich nicht rechtzeitig mit dem Thema befasst.

Außerdem habe es in der vorhergegangenen VA-Sitzung keine neuen Informationen gegeben, wie immer wieder behauptet werde. Er habe lediglich mitgeteilt, dass entsprechend dem VA-Beschluss vom 15.01.2014 weitere Kriterien dieses Beschlusses nun erfüllt wurden.

Nach Bewertung der Angelegenheit aus juristischer Sicht durch BG Credo, äußert dieser, dass mit den Schuldzuweisungen der Fraktionen jetzt Schluss sein müsse und zum Wohle Rotenburgs entschieden werden sollte.

Im Grunde gehe es nun doch um die Frage, ob das Büro Kläner & Partner den Auftrag erhalten oder ob eine Art „Architektenwettbewerb“ durchgeführt werden soll. Nach Ausführungen zu Wettbewerben, äußert er abschließend, dass wichtig sei, nun überhaupt zu einer Entscheidung zu kommen.

RH Kohlmeier spricht für seine Arbeitsgruppe. Diese werde beide Varianten mittragen.

In weiterer Beratung führt BG Leefers zur Angelegenheit aus. Seiner Meinung nach sollte mit dem bereits beauftragten Büro weiter gearbeitet werden, denn dabei bestehe die Möglichkeit, die Schulen und Sportvereine in den Prozess mit einzubinden. Sollte ein Wettbewerb ausgelobt werden, sei dieses wohl nicht mehr möglich.

Er wünsche sich eine funktionale Turnhalle in Absprache mit Politik, Schulen und Vereinen. Für ihn sei deshalb der im VA gefasste Beschluss vom 15.01.14 richtig. Er appelliert an alle Ratsmitglieder, dem Beschluss zu folgen.

Nach kurzer weiterer Beratung erfolgt eine Diskussion über die korrekte Abstimmung der gestellten Anträge und der vorliegenden Beschlussfassung des VA vom 15.01.14.

BG Radtke schlägt sodann vor, zunächst über die Heranziehung der Zuständigkeit auf den Rat abzustimmen. Da der Rat nicht abschließend über die Angelegenheit entschieden habe (Freigabe der Mittel), sei dies nach seiner Auffassung, noch möglich. Dadurch hebe sich automatisch der Beschluss des VA vom 15.01.14 auf. Die zweite Abstimmung erfolge dann über die Freigabe der Mittel.

RV Berg bittet kurz darauf um Abstimmung über den Antrag des BG Radtke, dass der Rat die Entscheidung über die Vergabe der Architektenleistungen an sich ziehe.

**Beschluss:**

Der Rat stimmt mit 17 Ja-Stimmen, 12 Gegen-Stimmen und 3 Enthaltungen für den Antrag und zieht damit die Entscheidung über die Vergabe der Architektenleistungen für die Turnhalle THS an sich.

Anschließend bittet RV Berg über die Freigabe der Haushaltsmittel 2014 für den Neubau der Turnhalle THS in Höhe von 2,5 Mio. Euro abzustimmen.

**Beschluss:**

Der Rat fasst einstimmig den Beschluss über die Freigabe der Haushaltsmittel 2014 in Höhe von 2,5 Mio. Euro.

In Bezug auf die Abstimmung über die Durchführung sowie der Art und Weise eines Wettbewerbs mit Architekten entsteht erneut eine Diskussion im Rat.

StAR Bumann führt auf Bitte von RH Dr. Rinck erneut zu den Möglichkeiten von Wettbewerben aus.

BG Radtke möchte keine sofortige Entscheidung in der Sache treffen und äußert die Bitte, in den Fraktionen/Arbeitsgruppen in Ruhe darüber beraten zu können und erst im nächsten VA darüber zu entscheiden.

RV Berg stellt fest, dass der Antrag somit von BG Radtke zurückgenommen wurde und die Angelegenheit im nächsten VA besprochen werden soll.

**TOP 9      Bedingungen für den Verkauf der Seniorenwohngrundstücke  
im Baugebiet "Brockeler Straße"**

VorlNr.  
0493/2011-2016

---

BG Leefers spricht sich positiv zu beiden Baugebieten aus. Besonders befürwortet er im Baugebiet Brockeler Straße die geplante Seniorenwohnanlage. Ihm sei der Bau dieser Gemeinschaftsanlage sehr wichtig, deshalb habe er im VA am 15.01.2014 die Ergänzung über die Ermäßigung von 10 Euro/ m<sup>2</sup> mit eingebracht. Von der Abwicklung her könne dies nur über eine „Nachzahlungsklausel“ für die Käuferin/den Käufer geregelt werden. Auch die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum in dem Baugebiet befürwortet er sehr.

BG Weber äußert, dass man sich freue, dass es im Baugebiet Brockeler Straße nun schnell voran gehe. Die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum (Geschossbau) für beide Baugebiete sei von der Mehrheitsgruppe initiiert worden. Eine Umsetzung im Stockforthsweg befindet sich derzeit noch in der Prüfung.

Zur Gemeinschaftsfläche im Seniorenpark des Gebietes Brockeler Straße sei der Mehrheitsgruppe wichtig, dass diese Flächen veräußert werden können, wenn sie nicht benötigt werden, da andere Flächen in der Nähe vorhanden seien.

Außerdem sei der Mehrheitsgruppe ein „Familienbonus“ sehr wichtig gewesen.

Seine Meinung zum Stockforthsweg habe er bereits mehrfach bekundet. Der Rat habe in seiner Sitzung am 03.09.2013 mehrheitlich anders entschieden. Der Ratsbeschluss sei bindend.

Die Mehrheitsgruppe werde dieser Beschlussempfehlung so zustimmen, denn Realität werde dies erst, wenn ein gültiger Bebauungsplan vorliege.

BG Radtke spricht sich positiv zum Baugebiet Brockeler Straße aus und sei erfreut darüber, dass es dieses als Alternative zum Stockforthsweg gebe. In Bezug auf die Tierklinik sehe er

noch große Probleme. Hierzu werde es noch Beratungsbedarf im Ausschuss für Planung und Hochbau geben.

Bgm Eichinger spricht daraufhin den im VA am 15.01.2014 erhaltenen Prüfauftrag in Bezug auf Blockheizkraftwerke für die geplanten Baugebiete an. Er habe dazu Herrn David, Geschäftsführer der Stadtwerke Rotenburg (W.), in die Sitzung eingeladen.

Herr David führt sodann entsprechend dem Protokoll als Anlage 1 beigefügten Vermerk aus.

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig folgende Regelungen für den Bereich des geplanten Seniorenparks im Baugebiet Brockeler Straße:

- 1.) Für den angedachten Seniorenwohnpark wird eine Fläche für 30 Grundstücke (insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup>) zuzüglich einer Fläche in Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> für eine Gemeinschaftsanlage eingeplant. Der Kaufpreis für diese Grundstücke beträgt 90 € einschl. Schmutzkanalbaubeiträge und Erschließungsbeiträge.
- 2.) Die Käuferin / der Käufer muss
  - a) mindestens 55 Jahre alt oder
  - b) zu mindestens 50 % behindert oder
  - c) hilfe- und pflegebedürftig mit Pflegegeld der Stufe 1 oder höher sein.

Sofern mehrere Personen ein Grundstück erwerben, muss mindestens 1 Person diese Anforderung erfüllen.
- 3.) Die Bebauung des Grundstückes hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Ein Weiterverkauf in unbebautem Zustand ist nicht zulässig. Die Käuferinnen und Käufer (bei mehreren Personen mindestens 1 Person) müssen das Grundstück nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes mindestens 10 Jahre selbst nutzen. Sofern diese Verpflichtung nicht erfüllt wird, ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 15 €/m<sup>2</sup> zu leisten. Diese Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.
- 4.) Zur Sicherung der vorstehenden Nachzahlungsverpflichtung ist im Grundbuch eine dingliche Sicherungshypothek an erster Rangstelle einzutragen. Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens wird der Vorrang nur bis zur Höhe von 70 % der Herstellungskosten des Wohnhauses zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt.
- 5.) Die Erwerberinnen / Erwerber müssen einen 1/30 Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche mit erwerben.
- 6.) Über die genaue Ausgestaltung der Gemeinschaftsfläche (Errichtung eines Gemeinschaftshauses, Grünanlage u.ä.) entscheidet dann die spätere Eigentümergemeinschaft in eigener

Verantwortung nach Verkauf von mindestens 16 Grundstücken. Die Stadt wird die Eigentümergemeinschaft bei der Umsetzung und Abwicklung der Gemeinschaftsanlage soweit wie möglich unterstützen (z.B. Federführung bei der Planung und Ausführung eines Gemeinschaftshauses). Die Stadt tritt auch in Vorleistung für den Gemeinschaftsanteil der noch nicht verkauften Grundstücke. Dies gilt allerdings nicht für die nach Fertigstellung anfallenden laufenden Aufwendungen (Personal-, Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen u.ä.).

- 7.) Die Grundstücke werden allen auf der Bewerberliste für ein städt. Grundstück stehenden Personen angeboten und die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des Bewerbungseinganges.
- 8.) Die Käuferinnen und Käufer tragen die Vertrags- und Vermessungskosten.
- 9.) Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen und die Maßnahmen gemäß Ziffer 6.) entsprechend umzusetzen.
- 10.) Die Grundstücke werden 2 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes für diesen Zweck vorbehalten.
- 11.) Sollten die Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsanlage später wieder an die Stadt zurückgegeben werden, weil keine Gemeinschaftsanlage gewünscht wird, haben Käuferin / Käufer 10 Euro / qm für ihr Wohngrundstück nachzuzahlen.
- 12.) Bei Verkauf der Grundstücke in der Zwischenzeit ist darauf zu achten, dass diese zentriert zusammenliegen, so dass für die restlichen Grundstücke problemlos eine Umplanung erfolgen kann.

**TOP 10 Festlegung der Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Baugebiet Stockforthsweg** VorlNr.  
0491/2011-2016

---

StOAR Bruns verweist auf den vor der Sitzung verteilten Plan (Anlage 2) über die teilweise neuen Verkaufspreise zum Baugebiet Stockforthsweg. StAR Bumann habe eine neue Gestaltung im Bereich des Weges zum Reitclub und dem Wall des RRB vorgeschlagen. Dort sei nun eine Ringstraße vorgesehen. Für diese Bereiche haben sich die angedachten Grundstückspreise verändert.

Erfreulich sei, dass durch diese Veränderung zwei neue Grundstücke (Nr. 55 + 56) hinzukommen. Diese sollen mit einem Preis von 100 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden.

Eine Vorstellung der Planung erfolge in der Fachausschusssitzung am 24.02.2014.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt bei 24 Ja-Stimmen und 8 Gegen-Stimmen die im künftigen Bebauungsplangebiet Nr. 74 – Stockforthsweg – gelegenen Baugrundstücke zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

1. Der Kaufpreis beträgt in der Preiszone

a) I	(Grundstücke Nr. 1-12)	145 €/m <sup>2</sup>	
b) II	(Grundstücke Nr. 13-21)	130 €/m <sup>2</sup>	
c) III	(Grundstücke Nr. <del>15-24</del> )	115 €/m <sup>2</sup>	entfallen
d) IV	(Grundstücke Nr. 22-40 + 55-56)	100 €/m <sup>2</sup>	
e) V	(Grundstücke Nr. 45-54)	90 €/m <sup>2</sup>	
f) VI	(Grundstücke Nr. 41-44)	80 €/m <sup>2</sup>	

In den v. g. Preisen sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal enthalten. Die Beiträge für den Anschluss an den Regenwasserkanal sind nicht enthalten. Die Vermessungskosten sind im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Die Vertragskosten und Grunderwerbsteuern tragen die Käufer/Käuferinnen.

Auf die v. g. Kaufpreise 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 Kin-

der – 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.

2. Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung der Grundstücke in unbebautem Zustand ist ausgeschlossen. Eine Selbstnutzung ist nur in Verbindung mit der Gewährung eines Kinderabschlages zwingend vorgeschrieben.
3. Die Veräußerung der Grundstücke an Interessenten/Interessentinnen bzw. ggf. an von ihnen benannte Miteigentümer bzw. Miteigentümerinnen soll in der zeitlichen Reihenfolge erfolgen, in der ihre erstmalige Bewerbung für ein städtisches Baugrundstück eingegangen ist.
4. Der Rat der Stadt ermächtigt den Bürgermeister anhand der v. g. Verkaufsbedingungen die Baugrundstücke im Baugebiet Stockforthsweg an vorhandene und künftige Bewerber/Bewerberinnen zu veräußern.
5. Pro Käuferin/ Käufer wird nur ein Grundstück verkauft. Über Ausnahmen entscheidet der VA.

---

**TOP 11 Festlegung der Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Baugebiet Brockeler Straße - Nord - (ohne Seniorenpark)**

VorlNr.  
0494/2011-2016

**Beschluss:**

1.)

Der Rat der Stadt beschließt einstimmig die Baugrundstücke im künftigen Bebauungsgebiet Nr. 49 - Brockeler Straße – Nord – zu folgenden Bedingungen zu veräußern:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Einfamilienhausgrundstücke          | 100,- €/m <sup>2</sup>  |
| b) Grundstücke für Geschosswohnungsbau | 55,- €/m <sup>2</sup> . |

In diesen Preis enthalten sind die Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beiträge für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal und die Vermessungskosten.

Auf den v. g. Kaufpreis der Einfamilienhausgrundstücke 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 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.

Die Bebauung der Grundstücke hat innerhalb von drei Jahren - bzw. 1,5 Jahren bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau - nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung der Grundstücke in unbebautem Zustand ist ausgeschlossen. Eine Selbstnutzung ist nur in Verbindung mit der Gewährung eines Kinderabschlages zwingend vorgeschrieben.

Die Veräußerung der Grundstücke an Interessenten bzw. ggf. an von ihnen benannte Miteigentümer bzw. Miteigentümerinnen soll in der zeitlichen Reihenfolge erfolgen, in der ihre erstmalige Bewerbung für ein städtisches Baugrundstück eingegangen ist.

2.)

Der Verkauf der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ist mit der Verpflichtung verbunden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen - für Haushalte /Personen mit geringem Einkommen, die einen Wohnberechtigungsschein gem. § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz vorlegen können.

Käuferin / Käufer müssen folgende Auflagen / Bedingungen über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen erfüllen:

a) Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:

- 5,00 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche bei nicht barrierefreiem Wohnraum
- 6,00 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche bei barrierefreiem Wohnraum

Eine Wohnung gilt als barrierefrei im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie ohne Hilfe von Dritten die Möglichkeit bietet, schwellenlos (bzw. über Schwellen mit max. 2 cm Höhe) die Wohnung mit einem Rollstuhl oder Rollator zu erreichen und zu benutzen. Dabei müssen:

- Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren eine Breite von mindestens 90 cm und die Wohnungsinnentüren von mindestens 80 cm haben und mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein
- Bad und Küche so ausgestattet sein, dass sie mit Rollstuhl oder Rollator benutzt werden können
- Duschplätze bodengleich ausgeführt werden (bzw. das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich darf um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein) und mit rutschhemmenden Bodenbelägen versehen sein
- WCs in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf angebracht oder höherverstellbar sein
- Badewannen eine Einstiegshöhe von max. 50 cm aufweisen oder in anderer Weise den behindertengerechten Einstieg (z.B. seitlicher TürEinstieg) ermöglichen
- Küchen entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen

b) Vereinbarungen einer Staffelmiete sowie einer Indexmiete (§§ 557a und 557b BGB) sind nicht zulässig.

c) Innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach 4 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums und nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Jedoch darf die Nettokaltmiete innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Falle der Wiedervermietung einzuhalten.

d) Die Stadt ist berechtigt, von der Käuferin oder dem Käufer jederzeit die Vorlage von Nachweisen darüber zu fordern, dass die vereinbarten Nettokaltmieten innerhalb der Grenzen gemäß Buchstabe a) in Verbindung mit Buchstabe c) liegen und auch die erforder-

derlichen Wohnberechtigungsscheine vorliegen. Sie hat weiterhin das Recht, die Wohnungen nach Fertigstellung und vor Erstbezug zu besichtigen – insbesondere zur Überprüfung der Barrierefreiheit. Dies gilt auch im Falle von Nachvermietungen. Die Käuferin oder der Käufer benachrichtigt die Stadt rechtzeitig vor Fertigstellung bzw. Nachvermietung.

- e) Wenn die angeforderten Nachweise nicht vorgelegt werden und / oder die Besichtigung der Wohnungen nicht gewährt wird, hat die Stadt einen Anspruch auf Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 60 €/ m<sup>2</sup>. Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt auf für den Fall, dass sich nachträglich Erkenntnisse für einen Verstoß gegen die o.a. Auflagen / Bedingungen ergeben.
  - f) Zur Sicherung des Nachzahlungsanspruches der Stadt hat die Käuferin/ der Käufer zu Gunsten der Stadt eine Sicherungshypothek an erster Rangstelle im Grundbuch für das Kaufgrundstück einzuräumen. Grundpfandrechten Dritter kann Vorrang bis zu einer Höhe von 60 % der Herstellungskosten des Objektes zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt werden. Anstelle der Sicherungshypothek kann auch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes hinterlegt oder eine vergleichbare Sicherheit (z.B. Hinterlegung eines Sparbuches) geleistet werden.
  - g) Im Falle eines Weiterverkaufs des bebauten Grundstückes hat die Käuferin oder der Käufer die genannten Auflagen und Bedingungen weiterzugeben.
- 3.) Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.
- 4.) Pro Käuferin / Käufer wird nur ein Grundstück verkauft. Über Ausnahmen beschließt der VA.

## **TOP 12      Mitteilungen und Anfragen**

VorlNr.

---

keine

RV Berg schließt um 23:25 Uhr die Sitzung.

gez. Bürgermeister

gez. Vorsitzende/r

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.