



Az.: 22

Rotenburg (Wümme), 09.03.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 9 2 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	19.03.2015			

Verkaufsbedingungen für die städt. Grundstücke im Neubaugebiet "Hesterkamp-Ost"

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Unterstedt empfiehlt dem Rat, folgende Verkaufsbedingungen für das Neubaugebiet „Hesterkamp-Ost“ festzulegen:

- 1.) Der Verkaufspreis beträgt 50 €/ m² einschließlich Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge für den Schmutzwasserkanal.
- 2.) Die Bebauung hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks ist ausgeschlossen. Die Käufer müssen das zu errichtende Wohnbauvorhaben mindestens 10 Jahre überwiegend (51 % der Wohnfläche) selbst nutzen. Bei Fehlnutzung ist ein Betrag in Höhe in Höhe des Differenzbetrages vom derzeitigen Kaufpreis zum amtlichen Richtwert (erschlossen) zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung, mindestens jedoch 10,-- €/ m², nachzuzahlen. Dieser Nachzahlungsbetrag reduziert sich um jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10. Der Nachzahlungsbetrag ist durch Eintragung einer Sicherungshypothek erstrangig zu sichern. Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens wird der Vorrang nur bis zur Höhe von 70 % der Herstellungskosten des Wohnhauses zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt.
- 3.) Bewerberinnen und Bewerber dürfen nur 1 Grundstück erwerben.
- 4.) Die Grundstücke werden nur an Bewerberinnen und Bewerber veräußert, die
 - a) seit mindestens 1 Jahr in Unterstedt wohnen und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind (Bewerbungen werden erst mit dem Datum berücksichtigt, bei dem die Frist von einem Jahr erfüllt ist) oder
 - b) in der Vergangenheit mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Unterstedt gewohnt haben und gemeldet gewesen sind und nach Unterstedt zurückziehen möchten oder
 - c) in Unterstedt geboren sind und dort mindestens 5 Jahre gewohnt haben und mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.
- 5.) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs ihrer erstmaligen Bewerbung für ein Baugrundstück in Unterstedt. Bewerbungen von Personen, die - bzw. eine mit ihr zusammenlebende Person - bereits über Wohneigentum in Unterstedt verfügen werden in der Bewerbungsliste nachrangig eingereiht.
- 6.) Sofern mehrere Personen gemeinsam ein Grundstück erwerben wollen, muss mindestens 1 Person die vorstehenden Bedingungen erfüllen.
- 7.) Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

Begründung:

Zur Stärkung der Eigenentwicklung der Ortschaft Unterstedt sollen die städtischen Grundstücke im Baugebiet Heesterkamp zunächst nur Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden.

Folgende Kriterien zur Vergabe der Baugrundstücke Heesterkamp Ost hatte der Ortsrat Unterstedt in seiner Sitzung am 15.5.2014 (TOP 4) festgelegt:

- *Nicht zu veräußernde Baugrundstücke sind für 5 Jahre zurück zu halten, ehe diese einem uneingeschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen.*
- *Bewerber dürfen nur 1 Grundstück erwerben.*
- *Bewerber, die bisher über kein Wohneigentum in Unterstedt verfügen, sind vorrangig gegenüber Bewerbern, die bereits über Wohneigentum in Unterstedt verfügen, zu berücksichtigen.*
- *Die Bebauung hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks ist ausgeschlossen, sofern es sich um ein von der Stadt Rotenburg (Wümme) erworbenes Grundstück handelt. Die Käufer müssen das zu errichtende Wohnbauvorhaben mindestens 10 Jahre überwiegend selbst nutzen. Bei Fehlnutzung tritt eine Nachzahlungspflicht in Höhe des Differenzbetrages vom derzeitigen Kaufpreis zum amtlichen Richtwert zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung, mindestens jedoch 10,- €, in Kraft. Der Nachzahlungsbetrag ist durch Eintragung einer Sicherungshypothek erstrangig zu sichern.*
- *Sofern Ehepaare oder Lebensgemeinschaften ein Grundstück erwerben wollen, muss mindestens eine Person die vorgegebenen Kriterien erfüllen.*

Des Weiteren können folgende Bewerber ein kommunales Baugrundstück in Unterstedt erwerben:

- *Personen, die 5 Jahre mit Wohnsitz in Unterstedt gemeldet sind bzw. gemeldet waren.*
- *Personen, die 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Unterstedt wohnen bzw. gewohnt haben.*
- *Personen, die in Unterstedt geboren sind bzw. deren Eltern zur Zeit der Geburt 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Unterstedt gewohnt haben.*
- *Personen, die bereits früher in Unterstedt mit Hauptwohnsitz 5 Jahre gewohnt haben, zurzeit jedoch nicht in Unterstedt wohnhaft sind.*

Der Ortsrat kann in begründeten Ausnahmefällen eine gegenteilige Grundstücksvergabe befürworten.

Diese Kriterien waren Grundlage für meinen Beschlussvorschlag. Ich habe sie allerdings in einigen Punkten modifiziert und noch um erforderliche Passagen ergänzt. Eine wesentliche Abweichung ist hier die Regelung in Ziffer 4 a). Ich halte angesichts des demografischen Wandels bei Personen, die derzeit bereits in Unterstedt wohnen, eine Frist von nur 1 Jahr für sinnvoll. Es liegt sicherlich auch im Interesse der Ortschaft, ihre Einwohnerzahl zu erhalten bzw. noch zu erhöhen. Da ist es kontraproduktiv, wenn diese in der Ortschaft lebenden Personen bis zu 5 Jahre vertröstet werden sollen, wenn sie ein städt. Grundstück in Unterstedt erwerben möchten.

Es besteht dann die Gefahr, dass diese Personen sich anderweitig orientieren und den Ort wieder verlassen.

Die Regelung, nach 5 Jahren die verbliebenen Baugrundstücke automatisch für alle freizugeben, sollte in diesem Stadium noch nicht beschlossen werden. Es sollte vielmehr die Entwicklung abgewartet und dann zu gegebener Zeit besonders über das weitere Vergabeverfahren entschieden werden. Wenn nach 5 Jahren nur noch einige wenige Grundstücke zur Verfügung stehen, können diese durchaus weiterhin als Vorratsgrundstücke für Ortsansässige zurückgehalten werden.

Die Stadt verfügt über 15 Grundstücke. Es liegen insgesamt 27 Bewerbungen vor. Davon erfüllen 20 Personen die Kriterien zu Ziffer 4 b) und c) - 3 mit Wohneigentum in Unterstedt. Bewerbungen von Personen die unter Ziffer 4 a) fallen, liegen bisher nicht vor. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass bereits alle Grundstücke im ersten Zuge veräußert werden können.

Der Ausnahmepassus am Ende der vom Ortsrat vorgegebenen Kriterien könnte den Eindruck erwecken, der Ortsrat entscheide doch willkürlich über eine Vergabe an Personen, die nicht die Vergabekriterien erfüllen (Gefälligkeitsentscheidungen). Daher sollte der Passus nicht mit in den Beschluss aufgenommen werden.

Verkaufspreise:

Die Grundstücke sollen voll erschlossen verkauft werden, d. h. in dem vom Rat festgesetzten Kaufpreisen sind auch die später fällig werdenden Erschließungsbeiträge als auch die Beiträge für den Schmutzwasserkanal (1,83€/m² Grundstücksfläche einschl. Grünstreifenfläche) enthalten. Da das Oberflächenwasser versickert wird, fallen hierfür keine Beiträge an.

Die Berechnung der straßenmäßigen Erschließung sieht die Bildung einer Abrechnungseinheit mit einem Preis von 19,80€/m², unabhängig davon, ob es sich um ein Eckgrundstück handelt oder nicht, vor. Dieser m² Preis bezieht sich auf die Grundstücks- wie auch auf die private Grünstreifenfläche. Es ergibt sich somit eine Summe von 21,63 €/m² zuzügl. 0,50 €/m² Grünstreifenanpflanzung sowie 1,30 €/m² Vermessungskosten = insgesamt **23,43 €**

Die Erstehungskosten für das Grundstück liegen bei ca. 12,70 €/m² (Grünstreifen 5,30 €/m²) womit sich Gesamtaufwendungen von ca. **36,13 €/m²** (Grünstreifen **28,73 €/m²**) ergeben.

Der vom Katasteramt zurzeit festgesetzte Bodenrichtwert für den angrenzenden Bereich beträgt lt. Bodenrichtwertkarte 50,00 €/m² erschlossen. Unter Berücksichtigung eines hierbei kalkulierten Erschließungsanteiles von ca. 15,00€/m² würde es durchaus angemessen erscheinen, die demnächst zur Verfügung stehenden Grundstücke zu einem Preis von 55,00 €/m² zu verkaufen.

In Anbetracht der Überlegung, die Grundstücke nur an einen begrenzten Personenkreis (Ortsansässige) für die überwiegende Selbstnutzung zu veräußern, halte ich einen verminderten Verkaufspreis von **50,00 €/m²** (Grünstreifenfläche **30,00€/m²**) für vertretbar.

Bei der Selbstnutzung sollte zumindest eine Verpflichtung für die Dauer von 10 Jahren erfolgen, mit einer Nachzahlungsverpflichtung von 10,--€/m², bei Nichterfüllung.

Andreas Weber

