

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2631

Festlegung der Vergabekriterien und des Verkaufspreises für das Bebauungsplangebiet Nr. 192 "Spiekerooger Straße"

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	13.03.2018	Vorberatung
Rat	10.04.2018	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Torkel, Rolf 04405/916 120

Sachdarstellung:

Das rd. 2,8 ha große Baugebiet an der Spiekerooger Straße wird derzeit für die Bebauung hergerichtet, indem das Torfvorkommen abgebaut und verwertet sowie tragfähiger Füllsand wieder eingebaut wird. Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende dieses Monats beendet sein. Dann werden sich die Straßen- und Kanalbauarbeiten unmittelbar anschließen.

Da die Gemeinde Edewecht bereits seit mehreren Jahren kein Baugebiet in Friedrichsfehn vermarktet hat, ist die Liste der Grundstücksinteressenten mittlerweile auf rd. 500 Einträge angewachsen, so dass nunmehr die Vergabemodalitäten festgelegt werden sollten. In diesem Zusammenhang wird auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 14.11.2017 verwiesen (**Anlage 1**).

Entsprechend der Verkehrswertentwicklung in Friedrichsfehn sollte der mittlere Grundstückspreis mit 150 € je m² und für Mehrparteiengrundstücke mit 175 € je m² angesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, den Kaufpreis anhand der beigefügten Planunterlage (**Anlage 2**) zu differenzieren und hierbei die Lage sowie evtl. Beeinträchtigungen einzelner Grundstücke zu berücksichtigen.

Zudem sollten die Grundstücke entsprechend der bisherigen Verkaufserfahrungen nur an Bauwillige veräußert werden, die sich zu einer 10jährigen Eigennutzung des entstehenden Gebäudes verpflichten und das Grundstück innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf bebauen.

Die im anliegenden Entwurf beigefügten Vergabekriterien (**Anlage 3**) unterscheiden neben Grundstücken zur Vergabe nach sozialen Kriterien auch sogenannte Gebotsgrundstücke. Diese Vergabemodalitäten haben sich bisher bewährt und sollten auch in Zukunft fortgeführt werden. Allerdings ist die bisherige Praxis von nach einander zu prüfenden Kriterien zugunsten einer Punkterege lung aufgegeben worden. Hintergrund ist die aktuelle Entwicklung der Rechtslage (BauGB-Novelle),

der Rechtsprechung sowie der Einigung im Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland mit der EU. Die hierzu erarbeiteten dringlichen Handlungsempfehlungen für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke sind als Anlage ebenfalls beigefügt (**Anlage 4**).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Unterlagen ist erstmals auch ein Teil der Grundstücke zur Vergabe nach dem sogenannten „Einheimischen-Modell“ vorgesehen. Hierbei werden ortsbezogene Belange bis zur rechtlich maximal zulässigen Grenze von 50 % der erreichbaren Punktzahl gewichtet. Insofern erlangen Einheimische bei der Vergabe dieser Grundstücke gegenüber anderen Bewerbern einen deutlichen Vorteil. Im Interesse einer verbesserten Rechtssicherheit wurde bei den Grundstücken zur Vergabe nach sozialen Kriterien und nach dem „Einheimischen-Modell“ darauf verzichtet, für diese Gruppen unterschiedliche Kaufpreise vorzuschlagen. Bei einer vergünstigten Abgabe von Baugrundstücken an Einheimische wäre eine intensive Vermögens- und Einkommensüberprüfung unausweichlich, was erhebliche praktische Probleme in der Ausführung nach sich ziehen würde.

Darüber hinaus stehen zwei größere Baugrundstücke zur Bebauung mit Mehrparteienhäusern zur Verfügung. Hierfür wurden gesonderte Vergabekriterien erarbeitet, die die Haltedauer der Immobilie, die Energieeffizienz und die Anzahl der geschaffenen Wohnungen berücksichtigen. Auch hier ist ein Punktesystem die Grundlage zur Ermittlung der Erwerber (**Anlage 5**).

Wesentlich für die Umsetzung der Vergabekriterien ist die Verbindung mit einer rechtlichen Konsequenz für den Fall einer Nichteinhaltung oder eines nicht beigebrachten Nachweises. Je nach Kriterium werden insofern der Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder die Eintragung von Höchstbetragssicherungshypotheken, Rückauflassungsvormerkungen und Zwangsunterwerfungsklauseln in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen und anschließend in das Grundbuch eingetragen. Dieses Vorgehen wurde bereits in den früheren Vergabeverfahren seit mehreren Jahren angewendet und hat sich bewährt. Da durch den Kriterienkatalog neue Kriterien hinzugekommen sind, bedarf es allerdings eines weitergehenden Einsatzes dieser Sicherungsinstrumente. Für die Höchstbetragssicherungshypotheken wird unter Berücksichtigung zukünftiger Wertermittlungen von einer Nachzahlung von 25 % des Kaufpreises ausgegangen, sofern wesentliche Kriterien nicht eingehalten werden. Die abzulösenden Erschließungsbeiträge werden in der Sitzung aufgezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Vergabe der Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet Nr. 192 „Spiekerooger Straße“ erfolgt zu den in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 13.03.2018 genannten Konditionen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den in der vorgenannten Sitzung vorgelegten Vergabekriterien.

Anlagen:

Antrag der CDU-Fraktion

Planunterlage

Vergabekriterien (selbstgenutzte Grundstücke)

EU-Handlungsempfehlungen
Vergabekriterien (Mehrparteiengrundstücke)