

Beschlussvorlage

Nr. 2020/FB III/3321

Festlegung der Vergabekriterien und der Verkaufspreise für das Bebauungsplangebiet Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" in Portsloge

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	17.11.2020	Vorberatung
Rat	15.12.2020	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Torkel, Rolf 04405 916-2320

Sachdarstellung:

Nach dem weitestgehenden Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für das ca. 1,35 ha große Baugebiet an der Portsloger Straße wird derzeit die Erschließung des Areals vorbereitet, indem die notwendigen Arbeiten öffentlich ausgeschrieben werden. Um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in und um Edewecht zu begegnen und um zahlreichen Anfragen nach den Vergabe- und Verkaufskonditionen gerecht zu werden, sollte möglichst umgehend eine entsprechende Entscheidung hierzu erfolgen.

Zu dem Baugebiet Portsloge haben sich für die 16 angebotenen Grundstücke bereits 239 Interessenten in eine entsprechende Liste eintragen lassen.

Auf der Grundlage der Verkehrswertentwicklung in Edewecht und der näheren Umgebung sollte der mittlere Grundstückspreis mit 140,00 € je Quadratmeter und für Mehrparteiegrundstücke mit 185,00 € je Quadratmeter angesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, den Kaufpreis anhand der beigefügten Planunterlage (**Anlage 1**) zu differenzieren und hierbei die Lage sowie eventuelle Beeinträchtigungen einzelner Grundstücke zu berücksichtigen.

Zudem sollten die Grundstücke in Anbetracht der großen Nachfrage nur an Bauwillige veräußert werden, die sich zu einer 15jährigen Eigennutzung des entstehenden Gebäudes verpflichten und das Grundstück innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf bebauen. Bislang war für die Eigennutzung eine Frist von 10 Jahren vorgesehen.

Die im anliegenden Entwurf beigefügten Vergabekriterien (**Anlage 2**) 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 frühere Praxis von nacheinander zu prüfenden Kriterien bereits bei der Grundstücksvergabe in der Spiekerooger Straße zugunsten einer Punkteregelung aufgegeben worden. Hintergrund sind die aktuellen

Entwicklungen der Rechtslage, 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 beigelegt (**Anlage 3**).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Unterlagen ist 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 Baugrundstücke zur Bebauung mit Mehrparteienhäusern zur Verfügung. Hierfür wurden gesonderte Vergabekriterien erarbeitet, die die Haltedauer der Immobilie, die Energieeffizienz unter Berücksichtigung des neuen Gebäudeenergiegesetzes und die Anzahl der geschaffenen Wohnungen berücksichtigen. Auch hier ist ein Punktesystem die Grundlage zur Ermittlung der Erwerber (**Anlage 4**). Da auf beiden Grundstücken jeweils bis zu vier Wohnungen möglich sind, sollte eine zwingende Voraussetzung für die Grundstücksvergabe sein, dass mind. eine Wohnung hinsichtlich der Miethöhe begrenzt wird. Im Sinne einer praktikablen Handhabung sollten keine eigenen, von der Gemeinde zu überwachenden Regelungen geschaffen, sondern auf die bekannten Instrumente der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückgegriffen werden. Hierbei ist nicht entscheidend, ob das Vorhaben selbst nach dem Nds. Wohnraumfördergesetz gefördert werden kann, sondern es sollte das Augenmerk auf den Kreis der Berechtigten und die Miethöhe gelegt werden. Daher werden im anliegenden Punktekatalog die Anzahl der mietreglementierten Wohnungen und die dazu geltende Miethöhe (Mietstufe II, niedriges oder mittleres Einkommen) zugrunde gelegt. Damit würde aktuell ein maximaler Mietpreis von 5,80 € bzw. 7,20 € je Quadratmeter gelten. Hinsichtlich der Belegungsberechtigung kann auf die bestehenden bewährten Instrumente zurückgegriffen werden (Ausstellung von Wohnraumberechtigungsscheinen durch die Landkreise bzw. kreisfreien Städte).

Sollte sich zu den vorgenannten Konditionen kein Kaufinteressent finden, wird die Angelegenheit nochmals im Verwaltungsausschuss vorgelegt, um ggf. veränderte Rahmenbedingungen für die Vergabe dieser zwei Grundstücke zu beschließen.

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 angewendet und hat sich bewährt. Für die Höchstbetragssicherungshypotheken wird unter Berücksichtigung zukünftiger Wertermittlungen von einer Nachzahlung von 50 % des Kaufpreises aus-

gegangen, sofern wesentliche Kriterien nicht eingehalten werden. Die abzulösenden Erschließungsbeiträge werden in der Sitzung aufgezeigt.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Durch die Vergabe der Grundstücke an sich entstehen keine klimarelevanten Auswirkungen. Bei den 4-Parteienhausgrundstücken ist die Energieeffizienz Vergabekriterium, so dass in dieser Hinsicht eine Berücksichtigung des Klimaschutzzieles erfolgt.

Finanzierung:

Aus den Grundstücksverkäufen werden Einzahlungen in Höhe von etwa 1.54 Mio. € erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die Vergabe der Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet Nr. 197 „Südlich Portsloger Straße“ in Portsloge erfolgt zu den in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 17.11.2020 genannten Konditionen.

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

Für die Ablösung von Erschließungskosten werden für das Bebauungsplangebiet Nr. 197 „Südlich Portsloger Straße“ in Portsloge folgende Beträge festgesetzt:

Erschließungsbeitrag nach dem BauGB 57,98 €/m²

Beitrag nach dem NKAG 14,72 €/m².

Die konkreten Grundstückspreise 1 - 16 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Anlagen:

- Kaufpreiskalkulation
- Planunterlage (Anlage 1)
- Vergabekriterien (selbstgenutzte Grundstücke) - Anlage 2
- EU-Handlungsempfehlungen (Anlage 3)
- Vergabekriterien (Mehrparteiengrundstücke) - Anlage 4