

Beschlussvorlage

Nr. 2020/FB III/3394

Festlegung der Vergabekriterien und des Verkaufspreises für vier Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 181 "Am Scharreler Damm" in Klein Scharrel

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	08.12.2020	Vorberatung
Rat	15.12.2020	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Torkel, Rolf 04405 916-2320

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Edewecht hat in diesem Jahr eine Grundstücksfläche zur Größe von 2.010 m² am Scharreler Damm in Klein Scharrel zur Ausweisung von Wohnbauflächen erworben. Der betroffene Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 181 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es wird beabsichtigt, die erworbene Grundstücksfläche in vier Grundstücke mit Grundstücksgrößen von etwa 553 m², 507 m², 500 m², 450 m² aufzuteilen (**siehe Grundstücksaufteilungsplan - Anlage 1**). Es haben sich bereits 92 Interessenten für diese Flächen vormerken lassen.

Aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Bereich hat die Gemeinde Edewecht die erworbene Grundstücksfläche an Bauwillige nach sozialen Kriterien zu vergeben.

Anhand der Entwicklung der Grundstücksverkaufspreise in Klein Scharrel und der näheren Umgebung kann ein Kaufpreisniveau von im Mittel etwa 150,00 €/m² für Wohnbaugrundstücke festgestellt werden. Um einer sozialgerechten Bodenentwicklung im Sinne des § 1 des BauGB zu entsprechen, sollen die der Gemeinde zu diesem Zweck übertragenen Flächen deutlich günstiger angeboten werden, und zwar zu einem Grundstückspreis von 125,00 €/m² für die westlichen und 115,00 €/m² für die an der Kreisstraße belegenen Grundstücke mit geringeren Baumöglichkeiten. Zu diesem Zweck wird angestrebt, im Sinne eines kostengünstigen Bauens die Grundstücksgrößen wie oben genannt festzulegen.

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.

In dem anliegenden Entwurf sind die Vergabekriterien (**Anlage 2**) dargelegt. 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 sind drei von vier Grundstücken 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.

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 ausgegangen, 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.

Finanzierung:

Aus den Grundstücksverkäufen werden Einzahlungen in Höhe von etwa 240.650,00 € erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die Vergabe der vier Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet Nr. 181 am Scharreler Damm in Klein Scharrel erfolgt zu den in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.12.2020 genannten Konditionen.

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

Anlagen:

- Grundstücksaufteilungsplan (Anlage 1),
- Vergabekriterien (Anlage 2),
- Handlungsempfehlung EU (Anlage 3).