

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3817

Festlegung des Verkaufspreises und der Vergabekriterien für das Baugebiet "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddelloh II

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	Vorberatung
Rat	12.12.2023	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Torkel, Rolf 04405 916-2320

Sachdarstellung:

Als Anlage wird die Ermittlung des Verkaufspreises für Baugrundstücke im Ortsteil Jeddelloh II vorgelegt. Hieraus ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 169,00 € je Quadratmeter. Dieser Kaufpreis gilt für die Grundstücke in durchschnittlicher Lage, welche auch nach Kriterien für Einheimische vergeben werden sollen. Grundstücke, welche ausschließlich nach sozialen Kriterien vergeben werden, sollen 164,00 €/m² kosten. Zusätzlich wird vorgeschlagen, aus dem Bestand des 1. Bauabschnittes Bauplätze in sehr guter Lage gegen Gebot zu vergeben, wofür ein Mindestpreis von 173,00 €/m² vorgeschlagen wird. Der Preis ist auch für Doppelhausgrundstücke benannt, während für Mehrparteiengrundstücke 179,00 €/m² angedacht sind.

Die Vergabekriterien entsprechen der Neuregelung wie sie erstmals für das Baugebiet in Husbäke angewandt worden sind. Eine besondere Rolle nehmen hierbei die bevorzugten Bewertungsbedingungen für Einheimische ein.

Erstmals seit längerer Zeit stehen wieder Doppelhausgrundstücke zur Verfügung, welche nach den gleichen Kriterien vergeben werden sollten, die für Vergaben nach dem Einheimischenmodell vorgesehen sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass eine Haushälfte von den Erwerbern selbst genutzt wird, während die andere Hälfte vermietet werden kann. Sofern zwei Interessenten gemeinsam ein Doppelhausgrundstück zur jeweiligen Eigennutzung einer Hälfte erwerben möchten, soll dies durch die Berücksichtigung der erreichten Punktzahlen beider Bewerbungen unterstützt werden.

Für die Vergabe der Mehrparteiengrundstücke sollen die gleichen Grundsätze zugrunde gelegt werden, die auch beim Baugebiet Portsloge angewandt wurden, allerdings unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen zum sogenannten klimafreundlichen Wohngebäude bzw. klimafreundlichen Wohngebäude QNG Standard (je Wohnung 4 bzw. 10 Punkte).

In Anbetracht der allgemeinen wirtschaftlichen Lage hält es die Verwaltung für vertretbar, die zuvor festgelegte Frist von 20 Jahren zum Ausschluss von Angeboten von Bewerbern, die bereits ein Grundstück von der Gemeinde Edewecht erworben haben, auf 10 Jahre zu verkürzen. Damit würde nicht nur das Potenzial einheimischer Bewerbungen vergrößert, sondern auch durch freiwerdende Bestandsimmobilien das Marktangebot in Innenbereichen verbessert.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Durch die Veräußerung von Baugrundstücken werden private Bauvorhaben ausgelöst, die klimabelastende Wirkungen entfalten.

Finanzierung:

Aus den Grundstücksverkäufen werden Einnahmen in Höhe von rd. 2.550.000,00 Mio. € erwartet. Daneben sind für die im Eigentum des früheren Flächeneigentümers Erschließungskosten nach dem BauGB und dem Nds. Kommunalabgabengesetz zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Der Kaufpreis für die Baugrundstücke in dem Baugebiet „Nördlich der Gartenstraße“ in Jeddeloh II wird für die Grundstücke nach sozialen Kriterien auf 164,00 €/m², für die Grundstücke nach dem Einheimischenmodell auf 169,00 €, für Gebotsgrundstücke auf 173,00 €/m² als Mindestgebot, für Doppelhausgrundstücke 173,00 €/m² und für Mehrparteiengrundstücke auf 179,00 €/m² festgesetzt.

Die Grundstücke sollen nach den in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgestellten Vergabekriterien veräußert werden.

Die Beträge für die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch werden auf 35,93 €/Quadratmeter und nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz auf 29,81 € m² festgesetzt.

Anlagen:

- Kaufpreisermittlung
- Aufteilungsplan
- Vergabekriterien