

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/053

freigegeben am **24.06.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Datum: 19.06.2020

Baugebiet "Am Dorfplatz" - BPl. 111 - Festsetzung der Verkaufspreise

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.07.2020	Verwaltungsausschuss
O	07.07.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 111 liegen und für die eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist (WA 2), beträgt 95,00 Euro/m² inkl. Beiträge für Erschließungsanlagen, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (32,66 Euro/m²).

Der Verkaufspreis für die Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 111 liegen und für die eine Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 1), beträgt 68,00 Euro/m² inkl. Beiträge für Erschließungsanlagen, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (40,69 Euro/m²).

Sach- und Rechtslage:

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Am Dorfplatz“, im Ortsteil Hahn-Lehmden, sind abgeschlossen und die Vermarktung der Grundstücke soll ab sofort erfolgen. Dies macht die Festsetzung der Verkaufspreise notwendig.

Aus diesem Grund ist entgegen der zuletzt praktizierten Verfahrensweise auch nicht eine vorherige Beratung im Finanz- und Wirtschaftsausschuss vorgesehen, sondern lediglich im Verwaltungsausschuss sowie dem Rat. Die Fachausschusssitzung ist zuletzt coronabedingt entfallen und wird auch erst nach der Sommerpause wieder tagen.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 111 liegt eine Kostenermittlung hinsichtlich der Erschließung vor, die für die Grundlagenermittlung genutzt worden ist. Insgesamt wird eine Nettobaufläche in der Größe von 14.178 m² erschlossen, die als Grundlage zur Berechnung der Beiträge dient.

Im Gegensatz zum Baugebiet „Im Göhlen“ wurde verwaltungsseitig darauf verzichtet, ein Verkaufspreisgutachten beim Gutachterausschuss anzufordern, da sich die Preissteigerungen in Bezug auf das letzte Baugebiet im Ortsteil Hahn-Lehmden als eher moderat darstellen. Die seinerzeitigen Verkaufspreise für das Baugebiet Feldrosenweg (BPl. 104b) betragen 87,00 Euro/m² für Einfamilien- und Doppelhäuser und 124,00 €/m² für Mehrfamilienhäuser.

Reihen- und Mehrfamilienhäuser

Im Ortsteil Hahn-Lehmden hat die Gemeinde Rastede zuletzt in 2019 Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vermarktet (BPl. 104b). Im Zuge der seinerzeitigen Vermarktung hat sich gezeigt, dass der Ortsteil Hahn-Lehmden im Sinne der Grundstücksvermarktung als eher problematisch zu bewerten ist. Die Nachfrage, gerade im Investorenbereich, ist hier im Vergleich zum Kernort beziehungsweise zum südlichen Gemeindegebiet gering. Darüber hinaus ist die Lage komplex, da die Grundstücke z. T. direkt an der Hauptverkehrsstraße liegen, in der Regel nicht über gesonderte Außenflächen verfügen und darüber hinaus vorgesehen ist, im Zuge der Attraktivierung des Marktplatzes die Häuser mit Gewerbe auszustatten. Allein diese Umstände führen dazu, dass der genannte Preis für Mehrfamilienhäuser aus anderen Bereichen des Ortsteiles nicht erzielt werden kann. Ein Interessenbekundungsverfahren, welches zwischenzeitlich durchgeführt worden ist, um zu überprüfen, inwieweit überhaupt die Möglichkeit besteht, den Marktplatz attraktiv mit Wohngebäuden, die auch eine gewerbliche Nutzung beinhalten, zu gestalten, hat gezeigt, dass kein Interesse vorhanden ist.

Insbesondere um die Grundstücke des Bereiches WA 1 (Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern) für potenzielle Investoren dennoch attraktiv gestalten zu können und um die gewollte Belebung des Dorfplatzes zu ermöglichen, muss aus Sicht der Verwaltung deshalb eine Preisgestaltung vorgenommen werden, die diesen besonderen Gegebenheiten Rechnung trägt. Die Gemeinde sollte deshalb unter besonderer Berücksichtigung der vorgenannten Umstände eine Preisgestaltung wählen, die einen außerordentlichen Aufwand vermeidet, im Übrigen aber als Beitrag zur Entwicklung des Bereiches verstanden werden sollte. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Grundstücke kostendeckend zu vermarkten. Der Preis hierfür liegt bei 68,00 €/m² inkl. Beiträge.

Förderung

Auf Grundlage der Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken wurde für dieses Baugebiet eine „Worst-Case-Betrachtung“ durchgeführt, also der maximal anfallende Förderbetrag ermittelt. Ob dieser in voller Höhe abgerufen wird, kann an dieser Stelle nicht vorausgesagt werden. Die maximale Förderung beträgt rund 20.000 Euro. Der Betrag wird, wie dies auch bei der Beratung und Beschlussfassung über die Einrichtung dieses Förderprogramms vorgesehen war, aus dem Baugebiet selbst heraus erwirtschaftet.

Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt entsprechend der Richtlinie der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken.

Finanzielle Auswirkungen:

Insgesamt ergeben sich aus dem Baugebiet unter Berücksichtigung möglicher Zuschussleistungen aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm Einnahmen von rund 915.000 €.

Anlagen:

BPl. 111 – „Am Dorfplatz“ (Ausschnitt)