

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

Vorlage-Nr.: 2020/174

freigegeben am **05.11.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 02.11.2020

Randbebauung Dorfplatz Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Unter Berücksichtigung der Unterlagen, die von Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, vorgelegt und dieser Vorlage als Anlagen beigelegt sind, sowie den weiteren Spezifikationen zur Ausführung des Vorhabens auf der Grundlage der Beratungen des Ausschusses für „Bau, Planung, Umwelt und Straßen“ am 17.11.2020 erfolgt die Vergabe der Grundstücksflächen unmittelbar südlich angrenzend an den Dorfplatz Hahn-Lehmden.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung hatte sich nach langwierigen Verhandlungen die Möglichkeit des Grunderwerbs für die Gemeinde in dem zentralen Ortsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg ergeben. Damit stand dem ohnehin durch die Arbeitsgruppe Dorfentwicklung erarbeiteten Gedanken nach Schaffung eines zentral gelegenen Dorfplatzes die Tür offen, zumal dieser Dorfplatz auch noch aus Mitteln der Dorfentwicklungsplanung gefördert werden konnte und zwischenzeitlich realisiert worden ist.

Ein Dorfplatz als Mittelpunkt kann jedoch nur dann seine funktionale Bestimmung einnehmen, wenn auch eine umgebende Bebauung vorhanden ist und eine entsprechende Nutzung stattfindet. Somit war allein durch die Schaffung dieses Platzes an die Gemeinde die Aufgabe gestellt, diese Bebauung zu planen, zu gestalten, und es wird weiterhin die Aufgabe bleiben, diesen Bereich auch mit Leben zu füllen.

Zwar ist Hahn - Lehmden grundsätzlich ein attraktiver Wohnort, der gerade im Umfeld des Nethener Weges, also quasi in Fortsetzung der Lage des Dorfplatzes, in den vergangenen Jahren eine intensive Entwicklung erlebt hat. Auch die Grundstücke, die in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz gerade entwickelt worden sind, erfreuen sich einer sehr guten Nachfrage.

Für die direkt am Dorfplatz gelegenen Flächen gibt es jedoch auch andere Parameter. Zum einen bedarf es einer guten Abstimmung zwischen den Materialien, die beim Dorfplatz verwendet wurden und die bei der Bebauung verwendet werden sollen. Ein insgesamt stimmiges Bild ist quasi die Bedingung des neutralen Beobachters für die Akzeptanz in der Wahrnehmung dieses Platzes und damit auch in der Einschätzung eines Wohnwertes in unmittelbarer Nähe zu diesem Platz. Zum anderen beinhaltet „Dorfplatz“ immer die Erwartung, dass dort, wo das Zentrum einer Besiedlung sein soll, auch „Dorfleben“ stattfindet, also die Begegnung von Menschen begründet wird durch zum Beispiel Handel, Veranstaltungen, also der Bildung einer Gemeinschaft aus Leben und Arbeit.

Selbst wenn man die aktuelle Situation um Corona außer Acht lassen würde, wäre dies bereits eine Herausforderung für alle Beteiligten.

Gerade in den vergangenen Jahren hat sich, selbst bei größeren Zentren, gezeigt, dass Handel und Dienstleistung allgemein einem deutlichen Wandel unterworfen sind. Stationärer Einzelhandel außerhalb unmittelbarer Versorgungsstrukturen ist dem Grunde nach in kleineren Bereichen nicht (mehr) möglich. Neue Strukturen sind häufig nur durch Verdrängungseffekte gegenüber anderen Bereichen zu etablieren.

Aber auch das „Praktizieren von Gemeinschaft“ verändert sich zunehmend. Die vielfach beschworene Dorfgemeinschaft lebte immer von Engagement Einzelner, das sich ebenfalls in immer geringerem Ausmaße zeigt, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen ist.

Andererseits bieten solche Flächen allerdings auch Chancen einer zentralen Nutzung. So war und ist das Wohnen in einem zentrumsnahen Bereich mit kurzen Wegen zur vorhandenen Infrastruktur immer attraktiv und wird es auch in Zukunft bleiben.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Verwaltung mit einer Reihe von potenziellen Investoren auseinandergesetzt, um unter den gegebenen Bedingungen Interessenlagen erkennen und eigene Möglichkeiten abschätzen zu können.

In der Frage der grundlegenden Gestaltung als solcher waren die Investoren ohnehin Bedingungen der Bauleitplanung unterworfen. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Vergabe dieser Grundstücke war jedoch die grundsätzliche Möglichkeit der Mitsprache der Gemeinde bei der baulichen Ausführung, auch zum Beispiel bzgl. der Farbauswahl. Dabei war von Anfang an unterstellt worden, dass die Abstimmung auf die optische Gestaltung des Dorfplatzes wahrscheinlich dann am besten funktioniert, wenn das Bauvorhaben insgesamt aus einer Hand erfolgt. Hinzu kam ein Wunsch nach Mitsprache zumindest bei Teilen der neu zu schaffenden Wohnungen in Bezug auf Miethöhe und Mieterauswahl.

Aus den beschriebenen Gründen war die Achillesferse allerdings die Vorgabe, die gewünschte geschäftliche Aktivität in den Erdgeschossbereichen der Gebäude ernsthaft zu verfolgen. Diese Ernsthaftigkeit sollte nach Vorstellung der Gemeinde mindestens dadurch zum Ausdruck kommen, dass jedenfalls über einen längeren Zeitraum nach Interessenten Ausschau gehalten und nicht kurzfristig ein erkennbar wirtschaftlicherer Zweck verfolgt werden würde.

Diese Bedingungen waren, da einschränkend, für die überwiegende Anzahl an Investoren nicht akzeptabel. Gerade im (ausschließlichen) Wohnungsbaubereich sind derzeit, trotz zum Teil sehr hoher Grundstückspreise, immer noch deutlich höhere Renditen zu erzielen, als dies im gewerblichen Bereich, insbesondere der Einzelhandelsstruktur, der Fall ist.

Trotz Ausschreibung mit zum Teil mehrfachen Gesprächen und Nachverhandlungen konnte letztlich nur mit der Firma Dau Immobilien GmbH ein Investor gewonnen werden, der die Vorbedingungen der Gemeinde erfüllt.

Die Planunterlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Insgesamt ist vorgesehen, dass drei Gebäude mit jeweils sechs Wohnungen über 2,5 Geschosse errichtet werden und im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten erstellt werden. Hinsichtlich der Gewerbeeinheiten ist vorgesehen, jedenfalls über einen Zeitraum von drei Jahren ein Zeitfenster einzuräumen, in dem vom Unternehmen selbst aber auch von der Gemeinde der Versuch unternommen werden kann, dort Geschäfte zu etablieren. Im Übrigen wird auf die Baubeschreibung des Unternehmens verwiesen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Die Anzahl von sechs Wohnungen ist insbesondere deshalb gewählt worden, weil am Markt, auch in Grundzentren wie Hahn – Lehmden, kleinere Wohnungen nachgefragt sind.

Ergänzend zu den die Objekte bestimmenden grundlegenden Faktoren aus der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Firma Dau Immobilien GmbH die Möglichkeit eingeräumt, bei der Farbgebung der Gebäude, der möglichen Gestaltung auch bis hin zur Farbauswahl bzgl. der optischen Anpassung an den Dorfplatz und möglichen Details am Gebäude mitzubestimmen.

Weiterhin wird die Möglichkeit eingeräumt, in einem der drei Wohngebäude bei den dort geplanten sechs Wohnungen hinsichtlich der Mieterauswahl mitzuwirken. Als Mietzins wird eine Preisspanne von 6,50 Euro bis 7,50 Euro / m² / Monat Kaltmiete für einen Neubaubezug vorgesehen.

Damit der Dorfplatz möglichst schnell die zuvor genannte Funktion erfüllen kann, ist außerdem beabsichtigt, sämtliche Objekte in einem Zeitraum von 2 Jahren zu errichten.

Für die Gemeinde würde auf diese Weise eine bislang nicht bekannte Mitwirkung bei der unmittelbaren Gestaltung eines Gebäudes ergeben, die damit die Möglichkeit einer sehr guten optischen Anbindung an den Marktplatz beinhalten würde. Weitere Details hierzu, insbesondere auch eine Darstellung der beabsichtigten Materialwahl sowie eine Vorstellung des Investitionsvorhabens insgesamt werden durch die Firma Dau Immobilien GmbH im Rahmen der Sitzung erfolgen.

Wie bei Projekten dieser Art nicht unüblich, werden zur Finanzierung und damit zur Risikominimierung weitere Beteiligungen auf Investorenmehrheit angestrebt. Die tatsächliche Inanspruchnahme ist zurzeit noch offen; die Verwaltung hätte gegen eine solche Möglichkeit jedenfalls dann keine Bedenken, wenn die verhandelten Vertragsbestandteile mit einem Dritten unter entsprechender vertraglicher Gestaltung genauso abgebildet werden würden, wie dies bei ausschließlicher Regelung mit dem Hauptinvestor der Fall wäre.

Um jedoch bereits während der Bauphase möglichen Problemen begegnen zu können, wurde im Vorfeld abgestimmt, dass einer möglichen Beteiligung Dritter nur dann zugestimmt werden würde, wenn sichergestellt wäre, dass das Bauvorhaben durch die Firma Dau Immobilien GmbH vollständig erstellt werden würde. Auch hier würden im Zuge der noch zu erstellenden vertraglichen Bedingungen selbstverständlich entsprechende Sicherungsvorkehrungen getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf der Grundlage der Festsetzung des Verkaufspreises werden bei einer Grundstücksfläche von 2.570 m² und einen Preis von 68 € / m² Einnahmen von insgesamt 174.760 Euro erzielt.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Auswirkungen sind bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich erörtert worden.

Anlagen:

- Anlage 1 – Vorhaben mit Baubeschreibung
- Anlage 2 – Lageplan
- Anlage 3 – Bebauungsplan 111