

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

Vorlage-Nr.: 2024/040

 freigegeben am **07.06.2024**
GB 1

Sachbearbeiter/in: Janssen, Gunda

Datum: 26.03.2024

Festsetzung des Verkaufspreises für das Grundstück Wilhelmshavener Str. 185/187 - Baugebiet „Am Dorfplatz,, B-Plan 111

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	16.04.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	17.06.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Am Dorfplatz“ - Bebauungsplan 111 - in Hahn-Lehmden wird für das Baugrundstück an der Wilhelmshavener Straße 185/187 (Flurstück 214/12, Flur 18) auf 120 Euro/m² inkl. Beträge für Erschließungsanlagen (39,10 Euro/m²) festgesetzt. Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis enthalten.

Die Bewertung und Vergabe erfolgt nach der in Anlage 2 beigefügten Vergabematrix.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich sind der Bau und die Vermarktung der Grundstücke und Gebäude entlang des Dorfplatzes durch die Firma Dau erfolgreich abgeschlossen worden, sodass von dort keine Bedenken gegen eine Vermarktung des verbliebenen Mehrfamilienhausgrundstücks bestehen. Somit schlägt die Verwaltung vor, nun mit der Vermarktung des verbliebenen Mehrfamilienhausgrundstücks im Baugebiet „Am Dorfplatz“, belegen an der Wilhelmshavener Straße in Hahn-Lehmden, zu beginnen.

Zulässig ist die Bebauung des Grundstücks mit Gebäuden mit maximal acht Wohneinheiten. Zudem ist eine sehr geringe gewerbliche Nutzung möglich. Die Grundstücksgröße von 2.268 m² würde ausreichen, um zwei Gebäude mit jeweils acht Wohneinheiten (inkl. benötigten Neben- und Parkplatzflächen) zu errichten.

Grundsätzlich bestände die Möglichkeit, das vorhandene Grundstück in zwei Flächen aufzuteilen und einzeln zu vermarkten. Die Verwaltung schlägt vor, bewusst auf eine Aufteilung zu verzichten, um, wie bereits am Dorfplatz erfolgreich umgesetzt, ein einheitliches Ortsbild erzeugen und potentiellen Kaufinteressenten die bestmögliche Ausnutzung des vollständigen Grundstücks ermöglichen zu können.

Der Verkauf der Fläche soll auch hier unter Berücksichtigung von Vergaberichtlinien erfolgen, die insbesondere Regelungen für die Erstellung von preiswertem (Miet-) Wohnraum und ökologischer Aspekte vorsehen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, in Anwendung der für die Mehrfamilienhausgrundstücke in dem Baugebiet „Im Göhlen“ beschlossenen Vergabekriterien die Vermarktung vorzunehmen.

Ergänzend soll mit potentiellen Interessenten eine Regelung ausgehandelt werden, dass 8 Wohneinheiten (aufgeteilt auf ein oder zwei Gebäude) zur Unterbringung von sozialschwachen Familien oder Flüchtlingen langfristig durch die Gemeinde angemietet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung ermittelten Bodenrichtwert in Höhe von aktuell 120 Euro/m² als Verkaufspreis festzusetzen.

Der Bodenrichtwertkarte (Anlage 1) ist zu entnehmen, dass nahezu für die gesamte Ortschaft Hahn-Lehmden der Bodenrichtwert mit 120 Euro/m² (allgemeines Wohngebiet) taxiert wurde. Für den Ortsteil Hahn-Lehmden wurden die Bodenrichtwerte insgesamt zum Stichtag 01.01.2024 leicht nach unten korrigiert.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses hat hierzu ausgeführt, dass die Korrektur vorgenommen wurde, da in einigen kleineren Ortsteilen der Gemeinde Rastede - mit entsprechend großer Entfernung zu den Ortszentren Rastede und Oldenburg - die erzielten Verkaufspreise leicht zurück gegangen sind. Der Gutachterausschuss hat deshalb den Bodenrichtwert von bisher 140 Euro/m² auf 120 Euro/m² gesenkt. Dieser Trend setzt sich allerdings nicht im Hauptort Rastede und im Ortsteil Wahnbek fort.

Grundsätzlich könnte über einen Aufschlag für eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke nachgedacht werden, da der Richtwert auf Basis verkaufter Einfamilienhäuser ermittelt wird. Hiervon rät die Verwaltung allerdings ab, da sich bereits bei der Vermarktung der Grundstücke am Dorfplatz gezeigt hat, dass der Kreis potentieller Kaufinteressenten von Mehrfamilienhausgrundstücken für diesen Ortsteil und unter Berücksichtigung der aktuellen Kreditmarktsituation überschaubar ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Verkauf des Grundstücks zur Größe von 2.268 m² können Einnahmen in Höhe von 272.160 Euro inkl. der Erschließungs- und Abwasserbeiträge erzielt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Stichtag 01.01.2024

Anlage 2: Vergabematrix

Anlage 3: Lageplan