

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/218**

freigegeben am **24.10.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

**Datum: 14.10.2019**

### **Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet Im Göhlen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Grundstücke im Bereich der ersten beiden Verkaufsabschnitte des Baugebietes „Im Göhlen“ wird wie folgt festgesetzt:

WA 1:	270,00 €/m <sup>2</sup>
WA 2:	225,00 €/m <sup>2</sup>
WA 3:	185,00 €/m <sup>2</sup>
WA 4:	185,00 €/m <sup>2</sup>
WA 5:	225,00 €/m <sup>2</sup> (Reihenhäuser)

(WA = Allgemeines Wohngebiet / Die Ziffern kennzeichnen Bereiche des Bebauungsplanes mit gleichen baulichen Ausnutzbarkeiten.)

2. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für die nach der Erschließungsbeitragssatzung ermittelten voraussichtlichen Erschließungsbeiträge wird folgendermaßen festgesetzt:

WA 1:	40,30 €/m <sup>2</sup>
WA 2:	40,30 €/m <sup>2</sup>
WA 3:	33,58 €/m <sup>2</sup>
WA 4:	33,58 €/m <sup>2</sup>
WA 5:	40,30 €/m <sup>2</sup>

3. Die im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend den Bestimmungen der Abwasserbeitragssatzung

a) für den Schmutzwasserkanal:

WA 1:	5,34 €/m <sup>2</sup>
WA 2:	5,34 €/m <sup>2</sup>
WA 3:	3,34 €/m <sup>2</sup>
WA 4:	3,34 €/m <sup>2</sup>
WA 5:	5,34 €/m <sup>2</sup>

b) für den Regenwasserkanal:

WA 1:	1,19 €/m <sup>2</sup>
WA 2:	1,00 €/m <sup>2</sup>
WA 3:	1,00 €/m <sup>2</sup>
WA 4:	1,00 €/m <sup>2</sup>
WA 5:	1,59 €/m <sup>2</sup>

*Hinweis: Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Verkaufspreis enthalten.*

### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Im Göhlen“ (Anlage 1) im Wesentlichen abgeschlossen sind, können jetzt die Vorbereitungen für die Vermarktung geschaffen werden. Das Baugebiet soll über einen Zeitraum von maximal sieben Jahren erschlossen und vermarktet werden (Vorlage 2018/086). Zunächst werden deshalb die Verkaufspreise für die Grundstücke in den ersten beiden Verkaufsabschnitten (Anlage 2) festgesetzt.

Eine Preisermittlung auch für die übrigen Bauabschnitte ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die Preisentwicklung für Erschließungsleistungen nicht bekannt ist und sich auch im Hinblick auf das Vergaberecht nicht ermitteln lässt. Preisabweichungen sind jedoch aufgrund der Dauer des Vermarktungszeitraumes zu erwarten. Die Kosten für die Erschließungsanlagen, die für alle Verkaufsabschnitte von Belang sind (zum Beispiel Zufahrtsstraße, Regenrückhaltebecken und Ähnliches), sind anteilig auf alle Verkaufsabschnitte umgelegt worden.

Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass die Grundstückspreise für vergleichbare Grundstücke in den unterschiedlichen Verkaufsabschnitten aufgrund des langen Vermarktungszeitraumes unterschiedlich ausfallen.

Folgende Ausgangsfragestellungen sind zu beantworten:

- Wie hoch soll der Verkaufspreis liegen?
- Wie hoch wäre der Ertrag und welche Finanzierungsüberlegungen stehen damit in Zusammenhang?

Zunächst wäre denkbar, auf das Gebiet insgesamt gesehen einen Durchschnittspreis zu bilden. Allerdings würde man mit einer solchen pauschalen Betrachtung den unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten der einzelnen Flächen nicht gerecht werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind in verschiedenen Bereichen unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten festgelegt worden. Auf die Anlage 1 zu dieser Vorlage wird insoweit verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend der Ausnutzbarkeit auch die Preisgestaltung vorzunehmen.

Die folgende Tabelle stellt zunächst die unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten anhand eines Beispielgrundstücks dar, um letztlich eine sachliche Gewichtung der Verkaufspreise zu ermöglichen:

Grundstück (m <sup>2</sup> )	x	GRZ	=	baulich nutzbare Grundfläche (m <sup>2</sup> )	x	Vollgeschoss 1 VG = 1,65 2 VG = 2	=	baulich nutzbare Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Relation
650	x	0,25	=	162,5	x	1,65	=	268	100 %
650	x	0,25	=	162,5	x	2	=	325	121 %
650	x	0,3	=	195	x	2	=	390	145 %
650	x	0,4	=	260	x	2	=	520	194 %

Bezogen auf die Relation gleich 100 % gilt es nunmehr, einen entsprechenden „Grundverkaufspreis“ festzulegen. Die Verwaltung hat hierzu vorgeschlagen, diesen Grundpreis inklusive aller Erschließungsleistungen auf 185,- €/m<sup>2</sup> festzusetzen. Gegenüber den zuletzt erhobenen Kaufpreisen, zum Beispiel für den Bereich „Südlich Schlosspark IV“ bedeutet dies eine Preiserhöhung von 35,- €/m<sup>2</sup>.

Die Verwaltung hat sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

- Die Bodenpreise haben sich insbesondere in der jüngsten Vergangenheit am Markt nochmals deutlich erhöht. Aus Sicht der Verwaltung lässt sich nicht erkennen, warum dieses Marktgeschehen, ohnehin als Bestandteil der gesetzlichen Verkaufsbestimmungen durch die Gemeinde zu beachten, in der Preisgestaltung keine Rolle spielen sollte. Weder die Vergabekriterien noch sonstige Überlegungen haben in der Vergangenheit dazu geführt, die Finanzierbarkeit insgesamt von Bauobjekten infrage zu stellen. Im Gegenteil: Innerhalb der Baugebiete konnte beobachtet werden, dass die Grenzen der Ausnutzbarkeit aus baurechtlicher Sicht so stark in Anspruch genommen worden sind, dass Überlegungen zur Senkung der Ausnutzbarkeitsziffern in Bebauungsplänen in Erwägung gezogen worden sind.
- Erstmalig ist beabsichtigt, innerhalb des Baugebietes durch Preisgestaltung einerseits als auch durch Zuschussgewährung andererseits eine Durchmischung der Sozialstruktur zu erzeugen. Soweit durch diese Überlegungen nicht der Marktpreis überschritten wird, ist es gerechtfertigt, dem Baugebiet insgesamt diese Entwicklung auch in monetärer Hinsicht zu übertragen. Hierauf wird zum Teil noch in dieser Vorlage, zum Teil in anderen Vorlagen, eingegangen.
- Der aktuelle Grundstücksmarktbericht verzeichnet bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Preisspanne, innerhalb derer sich der Vorschlag des Grundverkaufspreises bewegt. Insofern wird die Entwicklung des Marktes hier lediglich nachvollzogen. Dieses ist rechtlich auch explizit vorgeschrieben. § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) stellt klar, dass Kommunen ihre Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert verkaufen dürfen. Dieser volle Wert entspricht bei Grundstücken dem Verkehrswert also dem am Markt erzielbaren Preis.

- Die Stadt Oldenburg mit jedenfalls keiner anderen sozialen kommunalen Verpflichtung als die Gemeinde Rastede hat den Grundstücksverkaufspreis für das geplante Neubaugebiet im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes auf 250,- €/m<sup>2</sup> bis 480,- €/m<sup>2</sup> festgelegt. Berücksichtigt man die Lage am Stadtrandgebiet und vergleicht diese mit der Lage des in Rede stehenden Baugebietes in Rastede, muss man zu der Erkenntnis kommen, dass das Baugebiet der Gemeinde sich in jedem Falle wertiger darstellt. Begrenzt zum Teil durch Landschaftsschutzgebiete, in unmittelbarer Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, vergleichsweise nah am Ortszentrum gelegen, müsste der Grundstückswert sich mindestens ähnlich bemessen. Die Verwaltung hat so gesehen einen gewissen Abschlagsbetrag berücksichtigt, um dem Unterschied zwischen einem Ober- und einem Mittelzentrum gerecht zu werden.

### **Reihenhausbebauung**

Wie in Vorlage 2019/048 beschrieben, ist ein Teil der Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen (Anlage 3 – grün markiert). Diese Grundstücke sind kleiner als normale Einfamilienhausgrundstücke. Der Größenunterschied wird durch eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzbarkeit kompensiert. Diese hohe bauliche Ausnutzbarkeit führt jedoch zu einer Verzerrung der Kaufpreisberechnung.

Wie dargestellt, orientiert sich der Verkaufspreis an der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstückes. Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes haben die Grundstücke für Reihenhausbebauung die höchste bauliche Ausnutzbarkeit, was wiederum zum höchsten Quadratmeterpreis führen würde.

Hier ist die strikte Anwendung der Kaufpreisermittlung nach baulicher Ausnutzbarkeit nicht sinnvoll. Vergleicht man ein WA2-Grundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> und ein WA5-Grundstück mit einer Fläche von 350 m<sup>2</sup>, zahlt man für das WA2-Grundstück 135.000,- € und für das WA 5-Grundstück 126.000,- €, somit also für 58 % der Grundstücksfläche 93 % des Grundstückspreises.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Verkaufspreis für die Grundstücke, die für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, abweichend von der Gewichtung nach Ausnutzbarkeit an den Verkaufspreis für zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zu koppeln.

### **Schaffung „bezahlbarer Wohnraum“**

Wie in der Vorlage 2019/047 dargestellt, soll die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ durch eine gemeindliche Richtlinie ermöglicht werden. Eine Anwendung der Richtlinie auf die ersten beiden Verkaufsabschnitte würde zu einer maximalen Förderhöhe im Gegenwert von rund 140.000 € führen können. Dieser Aufwand sollte durch die entsprechenden Überschüsse aus den Gesamterlösen gedeckt werden. Dieses müsste auch für den Bereich der Mehrfamilienhäuser gelten, jedenfalls dann, wenn man beispielsweise über die Preisgestaltung mittelbaren Einfluss auf die Höhe des Mietniveaus nehmen möchte.

### **Verpflichtung zum Eigenbezug**

Die derzeitigen vertraglichen Regelungen sehen einen Eigenbezug der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke für nur ein Jahr vor. Es ist zu beobachten, dass diese Regelung in der Vergangenheit von einigen Käufern gezielt ausgenutzt wurde, um die Grundstücke unmittelbar nach Ablauf der Frist mit Gewinn zu veräußern.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Zeitraum des Selbstbezugs auf 10 Jahre zu erhöhen und nur in begründeten Einzelfällen Ausnahmen hiervon zuzulassen. Sofern hiergegen verstoßen wird, wird – wie bisher – eine Vertragsstrafe i.H.v. 30 % des Grundstückskaufpreises, exklusive Beiträgen, erhoben.

Der Zeitraum des Selbstbezuges für geförderte Grundstücke soll ebenfalls auf 10 Jahre erweitert werden. Sofern der Selbstbezug ohne rechtlichen Grund verkürzt wird, wird neben der oben angegebenen Vertragsstrafe auch der geförderte Kaufpreis zurückgefordert, der im Rahmen der Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Vorlage 2019/047) gewährt wurde.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezogen auf die ersten beiden Verkaufsabschnitte ergeben sich Erträge in Höhe von 2.450.000,- €.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Bebauungsplan 100 – Im Göhlen
- Anlage 2: Übersicht Vermarktungsabschnitte und Preise
- Anlage 3: Übersicht Reihenhäuser