

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

Vorlage-Nr.: 2024/177

freigegeben am **05.03.2025**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Janssen, Gunda

Datum: 06.11.2024

Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Im Göhlen - III. und IV. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.03.2025	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	17.03.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	18.03.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

1. III. Bauabschnitt

In Abänderung des Ratsbeschlusses vom 13.12.2022 (Vorlage-Nr. 2022/144A) wird der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (III. Bauabschnitt) für Bauplätze für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf 275 Euro/m² festgesetzt.

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m² (WA2)

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m² (WA2)

Regenwasserbereich 1,59 Euro/m² (WA5)

Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis enthalten.

2. IV. Bauabschnitt

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (IV. Bauabschnitt) wird für die Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser wie folgt festgesetzt:

a) WA4 (eingeschossige Bauweise): 225 Euro/m²

b) WA5 (zweigeschossige Bauweise): 275 Euro/m²

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| a) Erschließungsbeitrag | 42,68 Euro/m ² (WA4) |
| b) Erschließungsbeitrag | 51,21 Euro/m ² (WA5) |

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| a) Schmutzwasserbereich | 3,34 Euro/m ² (WA4) |
| Schmutzwasserbereich | 5,34 Euro/m ² (WA5) |
| b) Regenwasserbereich | 1,00 Euro/m ² (WA4) |
| Regenwasserbereich | 1,59 Euro/m ² (WA5) |

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

3. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Die Vergabe eines Erbbaugrundstückes wird an folgende Voraussetzung geknüpft: Die durchschnittliche Summe der positiven Einkünfte der letzten drei Jahre vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darf den Betrag von 100.000 Euro nicht übersteigen. Das Einkommen ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragstellung vorzulegen sind.

4. Die Vermarktung der Bauabschnitte III. und IV. wird zusammengefasst und zeitnah aufgenommen. Insgesamt werden 33 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (Anlage 1 – rot markierte Bereiche) angeboten.
5. Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für klimagerechtes Bauen in der Gemeinde Rastede findet für die Bauabschnitte III und IV keine Anwendung.
6. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

Zu 1.)

Im Rahmen der Beschlussfassung des Rates am 13.12.2022 (Vorlagen-Nr.: 2022/144A) war erörtert worden, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 27.04.2022 für Bauplätze für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (Stadtvillen) einen Verkehrswert von 315 Euro/m² ermittelt hat.

Nach erneuter Konsultation des Gutachterausschusses wird festgestellt, dass die seinerzeitige Empfehlung auf der textlichen Festsetzung des B-Plans 100 basiert, die expliziert den Bau von Stadtvillen beinhaltet und entsprechend von den politischen Gremien beschlossen wurde (sh. Vorlagen 2022/144 und 2022/144A).

Laut Definition ist eine Stadtvilla ein repräsentatives, größeres, freistehendes Privathaus, das sich in einer Stadt (Gemeinde) befindet. Es überzeugt durch einen besonders großzügigen Grundriss und ist typischerweise von einem repräsentativen, großen Garten umgeben, der auch parkähnliche Gestalt annehmen kann; m.a.W. Stadtvillen sind zentral gelegene Villen, die dennoch mitten im Grünen stehen. Die Stadtvilla wird in der Regel nur von einer Wohnpartei bewohnt. In umgebauten Altbauten können jedoch auch mehrere Wohnparteien leben. Gelegentlich wird eine Ebene geschäftlich genutzt und die anderen Ebenen bewohnt.

Im Hinblick auf fehlende weitergehende Differenzierungskriterien ist jedoch bauwilligen Kaufinteressenten nicht zu vermitteln, weshalb im III. Bauabschnitt eine vorgeschriebene zweigeschossige Bauweise einen anderen Kaufpreis erzeugt als eine vorgeschriebene zweigeschossige Bauweise im IV. Abschnitt, wenn zudem die Bauabschnitte zeitgleich vermarktet werden.

Da letztlich eine vergleichbare Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist und keine besondere Ausführung vertraglich vereinbart werden soll, die das Kriterium Stadtvilla besonders hervorhebt, ist es aus Sicht der Verwaltung rechtlich begründbar und vertretbar, von der Empfehlung des Gutachterausschusses zum Grundstückswert abzuweichen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Verkaufspreis von bisher 315 Euro/m² auf den für den IV. Bauabschnitt empfohlenen Verkaufspreis für die vorgeschriebene zweigeschossige Bauweise in Höhe von 275 Euro/m² zu senken.

Die Ermittlung der Verkaufspreise für den IV. Bauabschnitt wird unter 2. näher ausgeführt.

Zu 2.)

Der Bodenrichtwert für den Bereich „Im Göhlen“ wurde auf 225 Euro pro Quadratmeter festgelegt (siehe hierzu auch Anlage 2). Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, diesen Wert als Grundlage für die Festsetzung des Verkaufspreises bei Grundstücken mit eingeschossiger Bauweise zu übernehmen.

Für Grundstücke, die eine zweigeschossige Bauweise ermöglichen, ist aufgrund der verbesserten Nutzbarkeit eine gesonderte Preisfestsetzung erforderlich. In Anlehnung an die Kaufpreisfestsetzung der ersten beiden Bauabschnitte (Vorlage-Nr. 2019/218), soll in diesem Fall ein Zuschlag in Höhe von 22 % auf den Bodenrichtwert angewendet werden. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Verkaufspreis von 275 Euro pro Quadratmeter. Diese Anpassung trägt der höheren baulichen Ausnutzbarkeit Rechnung.

Das vormals dem III. Bauabschnitt zugeordnete Flurstück 64/85 der Flur 23 weist gemäß Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise auf, abweichend von den übrigen Flurstücken, für die eine zweigeschossige Bauweise festgelegt ist. Aufgrund identischer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde das Flurstück dem IV. Bauabschnitt zugeordnet.

Zu 3.)

In Anlehnung an den politischen Beschluss vom 13.12.2022 (Vorlage 2022/097A) für das Baugebiet „Nördlich Feldstraße“ empfiehlt die Verwaltung, den anfänglichen Erbbauzinssatz ebenfalls auf 1,5 % festzulegen. Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die Anzahl der im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke auf maximal 50 % des gesamten Baugebietes zu begrenzen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass eine erstmalige Anpassung des Erbbauzinssatzes frühestens nach einem Zeitraum von zehn Jahren erfolgen kann.

Zu 4.)

Vor dem Hintergrund der zeitlichen Verzögerung der Vermarktung des III. Bauabschnittes wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Vermarktung des III. und IV. Bauabschnittes zusammenzulegen und nach Beschlussfassung zeitnah zu starten.

Zu 5.)

Die Verwaltung schlägt darüber hinaus vor, die Förderrichtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für klimagerechtes Bauen für die Bauabschnitte III und IV nicht anzuwenden. Die Bereitstellung von Zuwendungen sollte ursprünglich die Bauherren dabei unterstützen, die höheren Anfangsinvestitionen für klimagerechtes Bauen besser auszugleichen. Durch die Änderung beziehungsweise Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an klimagerechtes Bauen und dem Umstand dass die Förderrichtlinie für Bewerber des III. und IV. Bauabschnittes aufgrund der in § 2 der Richtlinie festgelegten maximalen Wohnflächen und der entsprechenden Ausnutzbarkeit der Grundstücke von geringerem Interesse sein wird, wäre eine Inanspruchnahme ohnehin in einem sehr geringen Umfang zu erwarten. Weiterhin kann so eine Ungleichbehandlung der Bewerber vermieden werden, da sich die gesetzlichen Anforderungen nur noch unwesentlich von den Vorgaben der Richtlinie unterscheiden und die finanziellen Belastungen somit für alle Bauherren ungefähr gleich hoch ausfallen dürften.

Darüber hinaus besteht für Bauinteressierte die Möglichkeit, entsprechend der Förderrichtlinie zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken Fördermittel für die Erstellung von eigengenutztem Wohneigentum zu erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50% der Gesamtgrundstücke ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke im III. Bauabschnitt für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern Einnahmen in Höhe von $4.546 \text{ m}^2 \times 275 \text{ Euro/m}^2 = 1.250.150,- \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $4.546 \text{ m}^2 \times 58,14 \text{ Euro/m}^2 = 264.304,44 \text{ Euro}$. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 1.514.454,44 Euro.

Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50% der Gesamtgrundstücke ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke im IV. Bauabschnitt für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern Einnahmen in Höhe von $3.733,50 \text{ m}^2 \times 225 \text{ Euro/m}^2 = 840.037,50 \text{ Euro}$ sowie $2.202 \text{ m}^2 \times 275,00 \text{ Euro/m}^2 = 605.550 \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $5.935,50 \text{ m}^2 \times 46,64 \text{ Euro/m}^2 = 276.831,72 \text{ Euro}$. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 1.722.419,22 Euro.

Weiterhin sind Haushaltsmittel berücksichtigt für die Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken. Hier können max. 10 % der Grundstücke, die nicht auf Erbpacht vergeben wurden, mit bis zu 30 % des Kaufpreises unter Ausschluss der Erschließungskosten gefördert 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: Grundstücksübersicht

Anlage 2: Bodenrichtwertkarte