

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/182

freigegeben am **03.03.2025**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 12.11.2024

Beschleunigte Vermarktung und Senkung der Verkaufspreise Im Göhlen - Antrag der CDU-Fraktion

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. Dem Antrag der CDU-Fraktion auf Zusammenfassung und umgehende Vermarktung der verbleibenden Bauabschnitte für das Baugebiet „Im Göhlen“ wird nicht entsprochen.
2. Die Festsetzung beziehungsweise Beratung über die Senkung des Verkaufspreises für den III. Bauabschnitt erfolgt im Rahmen der Vorlage 2024/177 (Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Im Göhlen – III. und IV. Bauabschnitt).

Sach- und Rechtslage:

Im Antrag vom 06.02.2024 beantragte die CDU-Fraktion, die verbleibenden Bauabschnitte III bis VI im Baugebiet „Im Göhlen“ zusammenzufassen und umgehend zur Vermarktung freizugeben. Darüber hinaus wird beantragt, die Verkaufspreise des dritten Bauabschnittes auf das Niveau der ersten beiden Bauabschnitte zu senken. Die vollständige Begründung ist dem als Anlage 1 beigefügten Antrag der Fraktion zu entnehmen.

Zusammengefasste Vermarktung der verbleibenden Bauabschnitte

Im Hinblick auf die geplante Zusammenlegung der verbleibenden Bauabschnitte wird zunächst auf die Vorlage Nr. 2024/177 verwiesen, in welcher die Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, angesichts des bestehenden Zeitverzuges die Bauabschnitte III und IV mit insgesamt 33 Grundstücken zusammenzufassen und diese zeitnah zur Vermarktung freizugeben. Verwaltungsseitig wird jedoch keine vollständige Zusammenlegung und gleichzeitige Vermarktung der verbleibenden Bauabschnitte empfohlen.

Unter der Annahme, dass mit der umfangreichen, gleichzeitigen Bereitstellung von Grundstücken eine gleichwertige Nachfrage einhergeht, würde das Risiko eingegangen werden, dass die hierfür erforderliche Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten, Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen, nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden könnte.

Die Infrastrukturkapazitäten könnten in ihrer derzeitigen Form nicht ausreichen, um den erhöhten Bedarf durch die potenziellen zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend zu decken. Zwar wird verwaltungsseitig die Einschätzung vertreten, dass eine derartige Nachfrage zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben ist – wie nachfolgend näher ausgeführt –, doch ist das Risiko einer solchen Entwicklung dennoch zu berücksichtigen und keinesfalls außer Acht zu lassen.

Am 27.01.2025 wurden die Grundstücksmarktdaten 2025 (Bewertungszeitraum: 1985 bis 2024) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen vorgestellt. Die aktuelle Marktlage zeigt, dass die gegenwärtig noch hohen Finanzierungszinsen und die konstant hohen Baukosten weiterhin signifikante Auswirkungen auf den Immobilien- und Wohnungsbaumarkt haben. In diesem Zusammenhang ist ergänzend anzumerken, dass die kürzlich erfolgte Senkung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) zwar eine gewisse Entspannung des Kreditmarktes bewirken wird. Für Baukredite ist jedoch eine ähnliche Entspannung weniger wahrscheinlich, da neben dem Leitzins der EZB weitere Faktoren existieren, die maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung langfristiger Bauzinsen nehmen.

Den Grundstücksmarktdaten 2025 ist zwar zu entnehmen, dass im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (u. a. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften) ein leichter Umsatzanstieg von 0,8 % im Vergleich zum Vorjahresbericht verzeichnet werden konnte, dennoch befindet sich der Markt weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Diese Zahlen verdeutlichen die anhaltenden Unsicherheiten und Herausforderungen, die im Bereich des privaten Wohnungsbaus zu beobachten sind.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die Transaktionszahlen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus nur einen marginalen Anstieg verzeichnet haben. Die Zahl der Grundstücksverkäufe im Jahr 2024 (5.228) liegt nur wenig über dem historischen Tiefstand des Vorjahres (5.189).

Dies lässt den Schluss zu, dass trotz leichter Verbesserungen auf dem Markt die Nachfrage nach Grundstücken im privaten Wohnungsbau weiterhin auf einem niedrigen Niveau verharrt. Vor diesem Hintergrund vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass die gleichzeitige Bereitstellung einer erheblichen Anzahl von Grundstücken in Verbindung mit den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Überangebot zur Folge hätte.

Insoweit wird befürchtet, dass mit diesem Überangebot an Grundstücken, gepaart mit einer nach wie vor schwachen Nachfrage, eine unvollständige Veräußerung von Grundstücken im gesamten Baugebiet einhergeht. Dies könnte in der Folge dazu führen, dass Baulücken entstehen, die über einen langen Zeitraum hinweg unbebaut bleiben. Diese Baulücken würden nicht nur den optischen Gesamteindruck des Baugebiets beeinträchtigen, sondern auch die langfristige Vermarktbarkeit der verbleibenden Grundstücke.

Darüber hinaus besteht die Befürchtung, dass die schrittweise Bebauung der Baulücken im Baugebiet „Im Göhlen“ erhebliche Belästigungen für die bereits in der Nachbarschaft und um das Baugrundstück herum ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner mit sich bringen könnte. Angesichts der Tatsache, dass die schrittweise Bebauung der Baulücken möglicherweise über einen Zeitraum von mehreren Jahren hinweg erforderlich sein könnte, ist mit einer langanhaltenden Belastung der umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Verwaltung es als sachgerecht, die Bauabschnitte III und IV zu einem einheitlichen Vermarktungsabschnitt zusammenzufassen und diesen zeitnah zur Vermarktung freizugeben. Eine vollständige Vermarktung sämtlicher noch verbleibender Bauabschnitte wird jedoch unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der damit verbundenen Risiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht empfohlen.

Senkung der Verkaufspreise des III. Bauabschnitts

Im Rahmen der Beschlussfassung des Rates am 13.12.2022 (Vorlagen-Nr.: 2022/144A) wurde erläutert, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung für Bauplätze für die Bebauung speziell mit Stadtvillen im III. Bauabschnitt (2-geschossige Bauweise vorgeschrieben) einen Verkehrswert von 315 Euro/m² ermittelt und einen Verkaufspreis in gleicher Höhe empfohlen hat. Der Vorschlag basierte vornehmlich auf den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wie bereits ausgeführt, schlägt die Verwaltung vor, die Bauabschnitte III und IV zusammenzufassen beziehungsweise zusammen zu vermarkten, was wiederum die Möglichkeit eröffnet, die auch im IV. Bauabschnitt teilweise zwingend vorgeschriebene 2-geschossige Bauweise mit dem Terminus „Stadtvillen“ (mit ebenfalls vorgeschriebener 2-geschossiger Bauweise) abzugleichen und die Verkaufspreise beider Abschnitte darauf neu abzustimmen.

Die hierzu vorgenommenen Überlegungen beziehungsweise Vorschläge der Verwaltung können der Vorlage 2024/177 entnommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Verwaltung geht davon aus, dass durch die gemeinsame Vermarktung der Bauabschnitte III und IV keine negativen Auswirkungen auf das Klima entstehen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion vom 06.02.2024