

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2010/012

Fachbereich/Amt: I - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum: 28.01.2010
Bearbeiter-in/Tel.: Frau Nienaber / 604-230	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	16.02.2010	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	02.03.2010	öffentlich

Vergabeverfahren für das Neubaugebiet "Südlich der Mittellinie" in Petersfehn - Bebauungsplan-Nr. 145

Die Gemeinde hat im Jahr 2002 ein Neubaugebiet westlich der Brüderstraße erschlossen. Die Grundstücke konnten innerhalb weniger Jahre veräußert werden. Es ist daher der Wunsch entstanden, dieses Neubaugebiet zu erweitern. Hierfür konnten inzwischen entsprechende Flächen angekauft werden. Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist ebenfalls für die Ratssitzung am 02.03.2010 vorgesehen.

Auch in diesem Neubaugebiet sollen Grundstücke zu einem günstigen Preis an junge Paare oder Familien vergeben werden, um den privaten Wohnungsbau zu fördern. Ein Aufteilungsplan für das Baugebiet ist als **Anlage 1** beigefügt. Von der Gemeinde werden 32 Grundstücke veräußert. Hinzu kommen vier Bauplätze zur Größe von insgesamt 3.000 m², die im Eigentum des Verkäufers verbleiben.

Die Grundstücke sollen nach dem so genannten Einheimischenmodell vergeben werden. Im Haushaltsplan 2010 sind hierfür bereits Einnahmen vorgesehen. Auch in den Haushaltsplänen der kommenden Jahre werden entsprechende Einnahmen veranschlagt.

Bisher haben sich 68 Interessenten gemeldet. Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde werden ihnen ausführliche Informationen über das Baugebiet zugesandt. Die Unterlagen enthalten auch einen Vordruck, mit dem sich die Interessenten um ein Grundstück bewerben können.

Vergabekriterien

Im Rahmen des Vergabeverfahrens für das Neubaugebiet Bad Zwischenahn/Specken (Bebauungsplan-Nr. 140) wurde im Verwaltungsausschuss (TOP 7.4 der VA-Sitzung am 16.06.2009) darüber diskutiert, für künftige Neubaugebiete die Vergabekriterien zu ändern. Danach könnten z. B. Preisstufen nach der Anzahl der Kinder eingeführt werden. Ferner könnten die Grundstücke an Bewerber/innen aus Bad Zwischenahn zu einem günstigeren Preis veräußert werden.

Aufgrund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren sollten vor allem Bewerber/innen mit einem oder mehreren Kindern gefördert werden. Aus Sicht der Verwaltung könnte dies durch einen Preisnachlass in Höhe von 5,- €/m² für jedes Kind unter 18 Jahren erreicht werden, wobei der Nachlass höchstens 15,- €/m² betragen sollte.

Es könnte somit folgende Preisstaffelung vorgesehen werden:

Bewerber/innen ohne Kind:	95,- €/m ²
Bewerber/innen mit 1 Kind unter 18 Jahren:	90,- €/m ²
Bewerber/innen mit 2 Kindern unter 18 Jahren:	85,- €/m ²
Bewerberinnen mit 3 oder mehr Kindern unter 18 Jahren:	80,- €/m ²

Dieses Verfahren würde dem der Stadt Oldenburg für das Neubaugebiet „Bloherfelder Anger“ entsprechen. Dort haben die Käufer für jedes Kind unter 18 Jahren einen Abschlag von 5 % erhalten (dies wären auf 95,- € 4,75 €), höchstens jedoch 15 %.

Eine weitere Differenzierung nach dem Wohnort der Interessenten sollte hier nicht vorgenommen werden, da sich das Neubaugebiet in unmittelbarer Nähe zur Stadt Oldenburg und der Gemeinde Edeweicht befindet. Von den insgesamt 68 Interessenten kommen allein 29 aus der Stadt Oldenburg, darunter 14 aus dem Bereich Bloherfelde/Wechloy.

Hingegen könnte das Kriterium „Familie“ durch eine geringe Änderung der Vergaberichtlinie mehr Gewicht erhalten. „Familien“ sind Paare oder eine Einzelpersonen mit mindestens einem Kind. Für sie sollten nach der Vergaberichtlinie von vornherein 2 Punkte vorgesehen sein. Hierdurch würde sich für Bewerber/innen aus dem Ammerland oder der Stadt Oldenburg mit 1 Kind folgende Berechnung ergeben:

a) für den Wohnort:	0 Punkte
b) als Paar oder Alleinerziehende mit 1 Kind:	2 Punkte
c) für das 1. Kind:	<u>1 Punkt</u>
Summe:	3 Punkte

Diese Bewerber/innen würden somit Personen aus Bad Zwischenahn, die keine Kinder haben, gleichgestellt werden (bisher erhalten sie nur 2 Punkte). Personen mit einem Kind (3 Punkte; s. Berechnung), die in Bad Zwischenahn aufgewachsen sind und deren Eltern hier immer noch ihren ersten Wohnsitz haben (1 Punkt), erhielten 4 Punkte und wären daher diesem Personenkreis sogar vorzuziehen. Die Regelung würde somit die angestrebte Förderung von Familien weiter unterstützen.

Ein Vorschlag für die Vergaberichtlinie ist als **Anlage 2** beigefügt. Wie oben ausgeführt, stellen die so genannte Einheimischenregelung und der Familienstand erneut die maßgeblichen Kriterien dar. Der Vorschlag berücksichtigt damit einen Ratsbeschluss vom 22.05.2007, wonach Grundstücke grundsätzlich nur an Bewerber aus dem Ammerland oder der Stadt Oldenburg vergeben werden.

Vergabeverfahren

Nach Auswertung der eingereichten Bewerbungen auf der Grundlage des bewährten Punktesystems werden die Interessenten zu einer Vergabeversammlung eingeladen. Hier darf sich der Bewerber als erstes ein Grundstück aussuchen, der die höchste Punktzahl aufweist usw.

Bei gleicher Punktzahl sollten die Grundstücke in folgender Reihenfolge vergeben werden:

1. An Bewerber ohne Grundeigentum, die in Petersfehn ansässig sind,
2. an Bewerber ohne Grundeigentum, die nicht in Petersfehn ansässig sind,
3. an Bewerber mit Grundeigentum, die in Petersfehn ansässig sind.

Für den Verkauf der Grundstücke ist der Rat der Gemeinde zuständig. Bisher hat er einen Grundsatzbeschluss über das Vergabeverfahren für das jeweilige Baugebiet gefasst. Gleichzeitig hat er die Vergabe selbst auf den Verwaltungsausschuss delegiert, um einen zügigen Verkauf der Bauplätze zu gewährleisten. Dieses Verfahren hat sich bewährt und sollte daher beibehalten werden.

Eine Beschlussfassung über die ersten Grundstücksvergaben ist für die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.05.2010 vorgesehen.

Erbbaugrundstücke werden nicht vergeben.

Verkaufspreis

Die Verkaufspreise ergeben sich aus der oben genannten Preisstaffelung. Sie wurden unter Einbeziehung aller Kosten ermittelt und gelten für ein voll erschlossenes Grundstück. Ein Infrastrukturzuschlag in Höhe von 10,- €/m² ist ebenfalls in diesen Beträgen enthalten. Der Abwasserbeitrag, die Kosten für den Prüfschacht und den Grundstücksanschluss müssen dagegen gesondert gezahlt werden. Für ein 600 m² großes Grundstück betragen sie z. B. 2.310,- €.

Der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich nördlich der Mittellinie sowie an der südlichen Brüderstraße und in Friedrichsfehn liegt bei 85,- €/m². Er entspricht damit dem vorgeschlagenen Verkaufspreis für eine Familie mit zwei Kindern. An der Stadtgrenze zu Oldenburg beträgt der Bodenrichtwert sogar 100,- bzw. 135,- €, für den Bereich des oben aufgeführten „Bloherfelder Anger“ liegt der Verkaufspreis zwischen 135,- und 150,- € (abzüglich Abschlägen für Kinder). Insgesamt ist somit ein Verkaufspreis von 85,- €/m² für eine Familie mit zwei Kindern akzeptabel.

Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 145 - Südlich der Mittellinie - sollen nach der beigefügten Vergaberichtlinie veräußert werden.

Der Verkaufspreis beträgt 95,- €/m². Darüber hinaus wird für jedes Kind unter 18 Jahren ein Abschlag in Höhe von 5,- € gewährt, höchstens jedoch 15,- €. Der Abwasserbeitrag, die Kosten für den Prüfschacht und den Grundstücksanschluss müssen gesondert gezahlt werden.

Der Verwaltungsausschuss wird ermächtigt über das weitere Verfahren und die Vergabe zu entscheiden.

Externe Anlagen:

Lageplan

Vergaberichtlinie

Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses für die Ratssitzung am 02.03.2010:

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 145 - Südlich der Mittellinie - sollen gemäß der als Anlage 2 zur Beschlussvorlage beigefügten Vergaberichtlinie veräußert werden.

Der Verkaufspreis beträgt 95,00 €/m². Der Abwasserbeitrag, die Kosten für den Prüfschacht

und den Grundstücksanschluss müssen gesondert gezahlt werden.

Der Verwaltungsausschuss wird ermächtigt über das weitere Verfahren und die Vergabe zu entscheiden.