

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2013/215

Fachbereich/Amt: I - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum: 20.11.2013
Bearbeiter-in/Tel.: Frau Nienaber / 604-230	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	10.12.2013	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	17.12.2013	nicht öffentlich

Vergabeverfahren für das Neubaugebiet "Östlich Sandweg" in Petersfehn I - Bebauungsplan Nr. 149 -

Beschlussvorschlag:

Im Neubaugebiet „Östlich Sandweg“ - B-Plan Nr. 149 - werden die Grundstücke nach der beigefügten Vergaberichtlinie veräußert.

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

Sachverhalt:

In Petersfehn I wurde erst vor etwa drei Jahren ein neues Baugebiet („Südlich der Mittellinie“, B-Plan Nr. 145) erschlossen. Fast gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, vor allem wegen der sehr positiven Zinsentwicklung, sprunghaft an. Die insgesamt 32 gemeindlichen Grundstücke konnten daher innerhalb von nur zwei Jahren veräußert werden. Da sich die Hypothekenzinsen weiterhin auf einem historischen Tief bewegen und der „Bau-Boom“ anhält, wurden im vergangenen Jahr zusätzliche Flächen angekauft und das Bauleitverfahren für ein weiteres Baugebiet eingeleitet. Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist ebenfalls für die Ratssitzung am 17.12.2013 vorgesehen.

Das Neubaugebiet wird von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und der Gemeinde gemeinsam entwickelt. Nach den vorläufigen Planungen sollen insgesamt 36 Bauplätze entstehen, die jeweils zur Hälfte von der NLG und der Gemeinde veräußert werden.

Ein vorläufiger Aufteilungsplan für das Baugebiet ist als **Anlage 1** beigefügt. Die Gemeindefläche befindet sich oberhalb der roten Trennlinie, also im nordwestlichen Bereich.

Ein zusätzlicher Spielplatz ist nicht vorgesehen, da im benachbarten Wohngebiet an der Martha-Stölting-Straße, also in etwa 300 m Entfernung, einer vorhanden ist. Auch ein zusätzliches Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich. Die Anlagen im Bereich Martha-Stölting-Straße/Hinrich-Schmidt-Straße sind ausreichend.

Mit der NLG wurde inzwischen ein „Städtebaulicher Vertrag“ abgeschlossen (VA vom 18.06.2013, TOP 6.9). Hierin hat sie sich verpflichtet, die Bauplätze im ersten Jahr ausschließlich an Bewerberinnen und Bewerber aus dem Ammerland, der Stadt Oldenburg oder dem Landkreis Oldenburg zu veräußern. Gemeinsames Ziel ist es, vorrangig junge

Paare oder Familien zu berücksichtigen.

Die gemeindlichen Grundstücke sollen erneut nach dem so genannten Einheimischenmodell vergeben werden.

Bisher haben sich exakt 100 Interessenten (Stand: 20.11.2013) gemeldet. Die Verwaltung wird ihnen nach den Weihnachtsferien ausführliche Informationen über das Baugebiet sowie einen Bewerbungsvordruck zusenden. Darüber hinaus werden wir in der Presse sowie auf unserer Homepage über das Neubaugebiet informieren. Es besteht dann die Möglichkeit, sich bis Anfang Februar 2014 für ein Grundstück zu bewerben, so dass im Februar eine Vergabeversammlung stattfinden kann.

Erschließung

Das Neubaugebiet weist teilweise sehr unterschiedliche Geländehöhen aus. Der Straßen- und Verkehrsausschuss hat es daher in seiner Sitzung am 05.11.2013 (TOP 7: Haushalt 2014) begrüßt, die Baugrundstücke im Zuge der Erschließungsarbeiten auf ein einheitliches Niveau anzuheben. Dazu werden die Flächen auf ca. 70 cm unter der Straßenoberkante mit Füllsand aufgefüllt, bevor auf dem Gelände vorhandener Mutterboden mit einer Höhe von weiteren etwa 30 cm aufgebracht wird. Dies hat für die Käufer der Grundstücke den Vorteil, dass sie nur noch im unmittelbaren „Baubereich“ Füllsand aufbringen müssen. Außerdem kann durch dieses Verfahren der größte Teil der Erdbewegungen schon während der Ersterschließung stattfinden.

Durch die Aufhöhung entstehen zusätzliche Erschließungskosten in Höhe von etwa 159.000 €. Da die Erschließungskosten von den Käufern zu tragen sind, erhöht sich der bisher errechnete Erstattungsbetrag von 33,- €/m² auf 46,- €/m². Dies wurde bei der Ermittlung des vorgeschlagenen Kaufpreises berücksichtigt.

Vergabekriterien

In den vergangenen Jahren wurde von den Gremien immer wieder der politische Wille bekräftigt, mit der Entwicklung von Neubaugebieten vor allem junge Paare und Familien fördern zu wollen. Dies wurde unter anderem durch eine neue Preisgestaltung umgesetzt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies allein nicht ausreicht. So ist häufig eine Konkurrenzsituation zwischen kinderlosen Paaren aus Bad Zwischenahn und Familien aus dem Umland entstanden. Um dies in Zukunft zu verhindern, sollten auch für das erste Kind zwei Punkte (bisher 1 Punkt) vergeben werden. Hierdurch würden kinderlose Paare aus Bad Zwischenahn drei Punkte und eine Familie aus dem Umland mit einem Kind vier Punkte erreichen.

Darüber hinaus hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 22.05.2012 (TOP 4.5) beschlossen, grundsätzlich den Bodenrichtwert für die Kaufpreisgestaltung zugrunde zu legen und jungen Paaren sowie Familien hiervon einen Abschlag zu gewähren. Unter Berücksichtigung der Verkaufspreise im nahe gelegenen Oldenburger Baugebiet „Bloherfelder Anger“, wo die Grundstückspreise bis zu 150,- €/m² betragen und der oben beschriebenen zusätzlichen Erschließungskosten, sollte ein Bodenrichtwert von 125,- €/m² zugrunde gelegt werden. Der Abschlag sollte für kinderlose junge Paare sowie für jedes Kind bis zum vollendeten 16. Lebensjahr (max. 3 Kinder) 5,- €/m² betragen.

Es könnte somit folgende Preisstaffelung vorgesehen werden:

Bewerber/innen ohne Kind:	125,- €/m ²
Junge Paare bis zum vollendeten 40. Lebensjahr, ohne Kinder:	120,- €/m ²
Bewerber/innen mit 1 Kind unter 16 Jahren:	115,- €/m ²
Bewerber/innen mit 2 Kindern unter 16 Jahren:	110,- €/m ²

Bewerberinnen mit 3 oder mehr Kindern unter 16 Jahren: 105,- €/m²

Ein Entwurf der Vergaberichtlinie für das Neubaugebiet ist als **Anlage 2** beigefügt.

Vergabeverfahren

Nach Auswertung der eingereichten Bewerbungen auf der Grundlage des bewährten Punktesystems werden die Interessenten wie bereits erwähnt 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 11.03.2014 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,- €.

Im Haushaltsplanentwurf 2014 sind bereits entsprechende Einnahmen vorgesehen. Auch in den Haushaltsplänen der kommenden Jahre werden entsprechende Einnahmen veranschlagt.

Externe Anlagen:

Vorläufiger Aufteilungsplan

Vergaberichtlinie