GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

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

		Vorlage Nr.: BV/2021/046	
Fachbereich/Amt:	III - Amt für Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	Datum:	13.03.2021
Bearbeiter-in/Tel.:	Frau Nienaber / 604-230		

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Verwaltungsausschuss	27.04.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	11.05.2021	öffentlich

Grundstücksvergaben im Neubaugebiet "Östlich Wiefelsteder Straße" in Aschhausen
hier: Vergaberichtlinie und Anzahl der Bauabschnitte

Beschlussvorschlag:

Im Neubaugebiet „Östlich Wiefelsteder Straße“ in Aschhausen - B-Plan Nr. 165 - werden die Grundstücke nach der beigefügten Vergaberichtlinie veräußert.

Das Neubaugebiet wird in drei Abschnitte aufgeteilt.

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

Sachverhalt:

Vergaberichtlinie

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 (im Umlaufverfahren) den Vorschlag der Verwaltung zur Vergaberichtlinie für das Neubaugebiet in Aschhausen mehrheitlich abgelehnt (BV/2021/011), da noch beratungs- und diskussionsbedarf besteht.

Da sowohl die vorbereitende Verwaltungsausschuss-Sitzung am 23.02.2021 als auch die Ratssitzung wegen der Corona-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltungen stattfinden konnten, war eine politische Diskussion in den Gremien leider nicht möglich. In einigen Fraktionen wurde aber offenbar über die Vergabe der Doppelhausgrundstücke diskutiert. Bisher gab es hier zwei Möglichkeiten:

1. Das Doppelhausgrundstück wird geteilt und an zwei Käufer*innen veräußert, die dann jeweils eine Doppelhaushälfte 10 Jahre selbst bewohnen müssen oder

2. das Doppelhausgrundstück wird von einem/einer Käufer*in erworben, der/die eine Doppelhaushälfte 10 Jahre selbst bewohnen muss und die andere vermieten kann.

Es besteht nun wohl der politische Wunsch, die zweite Möglichkeit nicht mehr vorzusehen und stattdessen ein Doppelhaus-Grundstück auch für den „sozialen Wohnungsbau“ vorzusehen. In diesem Fall bestände für den/die Käufer*in keine Verpflichtung, eine Wohnung 10 Jahre selbst zu bewohnen, sondern es handelte sich um ein reines Investorenmodell.

In dem Doppelhaus müssten mindestens drei Wohnungen geschaffen werden, davon mindestens zwei geförderte Mietwohnungen.

Wichtig: Die Vergaberichtlinie gilt nur für selbst genutzten Wohnraum. Eine Vergabe an eine/n Investor*in ist davon unabhängig zu betrachten. Dafür müsste ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden, nach dessen Abschluss über die Vergabe zu entscheiden wäre.

Der Passus, der bisher die Möglichkeit einer Vermietung vorsah, wurde daher nun in der Vergaberichtlinie gestrichen.

Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass der Bauabschnitt 1.1 drei Doppelhausgrundstücke umfasst. Diese sollten in der ersten Vergaberunde zur Selbstnutzung angeboten werden. Gibt es hierfür nicht genügend Bewerber*innen, könnten diese Bauplätze nach den Sommerferien im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens angeboten werden, um noch in diesem Jahr entsprechende Einnahmen erzielen zu können.

Die überarbeitete Vergaberichtlinie ist aus der **Anlage 1** ersichtlich.

Da über die Richtlinie in öffentlicher Ratssitzung zu entscheiden ist, enthält sie keine Kaufpreise.

Bauabschnitte

Aufgrund der angespannten Kindertagesstättensituation wurde in den politischen Gremien diskutiert, die Grundstücke in diesem Neubaugebiet in mehreren Abschnitten zu vergeben. Aus Sicht der Verwaltung sollten drei Abschnitte vorgesehen werden, wobei sich jeder Abschnitt auf einen Zeitraum von drei Jahren erstreckt. Der erste und zweite Abschnitt könnten dabei jeweils in zwei Teile gegliedert werden. Dabei würden die Einfamilienhaus- und Doppelhaus-Grundstücke im ersten Abschnitt (1.1 und 1.2) sowie im ersten Teil des zweiten Abschnitts (2.1) vergeben. Im zweiten Teil des zweiten Abschnitts (2.2) wäre dann auch die Vergabe der ersten Kettenhäuser vorgesehen. Im dritten Abschnitt (3) - im Einfahrtsbereich zum Neubaugebiet - stünden dann nur noch Grundstücke für ein Kettenhaus und drei Mehrfamilienhäuser zur Verfügung.

Es könnte sich vor dem Hintergrund des Ziels „bezahlbares Wohnen“ evtl. anbieten, ein oder zwei Mehrfamilienwohnhäuser aus dem Abschnitt 3 im Wege eines Interessenbekundungsverfahrens zeitlich eher an einen Bauträger zu vergeben. Ein Grundstück könnte in dem Vergabeprozess für ein Wohnhaus mit angegliederter Großtagespflege für Krippenkinder reserviert werden.

Die vorgesehenen Gebäudearten sind aus dem „Städtebaulichen Konzept Aschhausen“ **(Anlage 2)** ersichtlich. Die Einteilung der Bau-/Vergabe-Abschnitte ergibt sich aus der **Anlage 3**.

Anlagen:

Vergaberichtlinie

Städtebauliches Konzept „Aschhausen“

Plan zu den vorgesehenen Bauabschnitten