



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2018 0677/1
Datum:	15.11.2018
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Jan-Hinrich Brinkmann
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-90 "Heidenelke"- Bebauungskonzepte - Bezug: Vorlage BV 2018 0677

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	27.11.2018	Vorberatung			
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	06.12.2018	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	11.12.2018	Empfehlung			
Rat	13.12.2018	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorschlag der Verwaltung für die Aufstellung (Anlage 4) und Anwendung (Anlage 5) der Bewertungskriterien zur Beurteilung der Angebote für eine Bebauung des Bebauungsplangebiets Nr. 0-90 „Heidenelke“ wird zugestimmt.

Die Angebote 1 und 2 erhalten die beste Bewertung und kommen in die engere Wahl. Hieraus ergeben sich zwei alternative Beschlussvorschläge:

(weiter siehe umseitig)

2. (Beschlussalternative 2.1):

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 0-90 „Heidenelke“ gelegenen Flurstücke 55/60, 55/62 und 55/63, alle Flur 7 Gemarkung Burgdorf, in der Gesamtgröße von 4.380 m² werden verkauft an die Firma LENZ Häuser GmbH, Hannover (**Angebot 1**, Anlage 2.1).

Das von der Erwerberin mit der Grundstücksbewerbung vorgelegte Bau- und Nutzungskonzept wird verbindlicher Vertragsbestandteil.

Der Kaufpreis beträgt 663.900,00 €, zzgl. der Kosten für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erwerberin ist verpflichtet, gemäß den vorliegenden Bodengutachten vor der Bebauung eine Sanierung der Flächenbereiche mit einem Anteil von $\geq 5\%$ bodenfremder Bestandteile im eigenen Auftrag und auf eigene Rechnung bei Kostenerstattung durch die Stadt Burgdorf durchzuführen. Die Erwerberin hat für eine fachgerechte Aufnahme und Verwertung/Entsorgung des Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenges zu sorgen und bekommt die hierfür anfallenden notwendigen Kosten auf Nachweis durch die Stadt Burgdorf ersetzt. Die nach Aushub und Abtransport des Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenges verbleibenden Gruben werden bei Bedarf im Auftrag und auf Rechnung des Investors mit Füllkies/-sand verfüllt und die notwendigen Kosten auf Nachweis durch die Stadt Burgdorf erstattet

Der Erschließungsträger hat ein Sanierungskonzept, welches die Bauvorgänge bzw. die bauablauftechnischen und terminlichen Belange koordiniert berücksichtigt, zu erstellen und mit der Stadt Burgdorf und der Unteren Bodenschutzbehörde Region Hannover abzustimmen. Die Abstimmung zur Vorgehensweise hat vor Beginn der Bauausführung zu erfolgen.

Als Ausgleich für Mehrkosten, die durch geringe Mengen bodenfremder Bestandteile außerhalb der Sanierungsbereiche entstehen können, ist im o.g. Kaufpreis bereits ein pauschaler Abschlag in Höhe 15.000,00 € eingeräumt. Eine Übernahme von etwaigen weiteren Mehrkosten durch die Stadt Burgdorf erfolgt nicht.

(Beschlussalternative 2.2):

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 0-90 „Heidenelke“ gelegenen Flurstücke 55/60, 55/62 und 55/63, alle Flur 7 Gemarkung Burgdorf, in der Gesamtgröße von 4.380 m² werden verkauft an die Firma RESTAURA Wohnen GmbH, Hannover (**Angebot 2**, Anlage 2.2).

Das von der Erwerberin mit der Grundstücksbewerbung vorgelegte Bau- und Nutzungskonzept wird verbindlicher Vertragsbestandteil.

Der Kaufpreis beträgt 663.900,00 €, zzgl. der Kosten für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erwerberin ist verpflichtet, gemäß den vorliegenden Bodengutachten vor der Bebauung eine Sanierung der Flächenbereiche mit einem Anteil von $\geq 5\%$ bodenfremder Bestandteile im eigenen Auftrag und auf eigene Rechnung bei Kostenerstattung durch die Stadt Burgdorf durchzuführen. Die Erwerberin hat für eine fachgerechte Aufnahme und Verwertung/Entsorgung des Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenges zu sorgen und bekommt die hierfür anfallenden notwendigen Kosten auf Nachweis durch die Stadt Burgdorf ersetzt. Die nach Aushub und Abtransport des Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenges verbleibenden Gruben werden bei Bedarf im Auftrag und auf Rechnung des Investors mit Füllkies/-sand verfüllt und die notwendigen Kosten auf Nachweis durch die Stadt Burgdorf erstattet

Der Erschließungsträger hat ein Sanierungskonzept, welches die Bauvorgänge bzw. die bauablauftechnischen und terminlichen Belange koordiniert berücksichtigt, zu erstellen und mit der Stadt Burgdorf und der Unteren Bodenschutzbehörde Region Hannover abzustimmen. Die Abstimmung zur Vorgehensweise hat vor Beginn der Bauausführung zu erfolgen.

Als Ausgleich für Mehrkosten, die durch geringe Mengen bodenfremder Bestandteile außerhalb der Sanierungsbereiche entstehen können, ist im o.g. Kaufpreis bereits ein pauschaler Abschlag in Höhe 15.000,00 € eingeräumt. Eine Übernahme von etwaigen weiteren Mehrkosten durch die Stadt Burgdorf erfolgt nicht.

Sachverhalt und Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 30.10.2018 wurden auf Basis der Bezugsvorlage BV 2018 0677 die vier eingereichten Konzepte für eine Bebauung des im Betreff genannten Plangebiets vorgestellt und diskutiert.

Mit dieser Vorlage sollen nun mögliche Kriterien einer Bewertung der einzelnen Konzepte vorgeschlagen und zur Abstimmung gebracht werden, um eine abschließende Verkaufentscheidung treffen zu können.

Zu Beschlussvorschlag 1:

In Anlage 4 werden seitens der Verwaltung Kriterien für eine Bewertung der Konzepte vorgeschlagen.

In Anlage 5 werden die Konzepte anhand dieser Kriterien bewertet.

In der Folge ergibt sich, dass 2 Angebote in die engere Wahl kommen. Mittels der Beschlussalternativen 2.1 und 2.2 kann eine abschließende Entscheidung erfolgen.

Sofern (wie in Anlage 5 näher ausgeführt) weitere Bewertungskriterien als die bislang vorgeschlagenen verbindlich angewendet werden sollen oder andere inhaltliche Beurteilungen erfolgen, ergibt sich auch ein anderes Bewertungsergebnis. Der Beschlussvorschlag zu 2. müsste sich dann ggf. auf ein anderes Angebot als die beiden bislang vorgesehenen beziehen.

Sofern die abschließende Entscheidung an Bedingungen geknüpft werden soll oder noch Prüfaufträge erteilt werden sollen, müssten ggf. weitere Beschlüsse gefasst werden.

Zu den Beschlussalternativen 2.1 und 2.2:

Vor dem Hintergrund der Bewertungsergebnisse geht es bei der abschließenden Entscheidung darum,

- **ob ein Konzept umgesetzt werden soll, das einen eindeutigen Schwerpunkt hinsichtlich Maximierung der Wohnungsanzahl setzt oder**
- **ob ein Konzept umgesetzt werden soll, das einen differenzierten Kompromiss der unterschiedlichen städtischen Ziele vorschlägt.**

Zum Kaufpreis und den Sanierungskosten und -erfordernissen:

Wie über das Bebauungsplanverfahren bekannt, ist der Planbereich 0-90 teilweise mit einem Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge verfüllt. An einer Stelle wurden zudem asbesthaltige Faserverbundplattenbruchstücke gefunden. Die Bodengegebenheiten sind ausführlich gutachterlich dokumentiert und wurden allen Kaufinteressenten im Zuge des Angebotsverfahrens zusammen mit den für eine Wohnbebauung notwendigen Maßnahmen bekannt gegeben und über die Homepage der Stadt als Download öffentlich zugänglich gemacht.

Beachtlich sind insbesondere zwei Teilbereiche, in denen Bauschuttverfüllungen mit Mächtigkeiten von mehreren Dezimetern vorgefunden wurden. Einer der Bereiche weist zudem die genannten Anteile von Asbest-Faserverbundplatten (örtlich begrenzt) auf.

Gem. Untersuchungsbericht und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Region Hannover) ist nicht davon auszugehen, dass von den Bodenverunreinigungen im „Ruhezustand“ eine Gefährdung ausgeht. Eine Eignung der Bereiche mit bodenfremden Bestandteilen $\geq 5\%$ (Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge) als Baugrund scheint indes nicht gegeben zu sein.

Eine im Vorfeld des Verkaufes in Eigenregie der Stadt durchgeführte ordnungsgemäße Sanierung dieser beiden Teilbereiche würde zur Folge haben, dass Flächenbereiche, die ausgekoffert und wieder verfüllt wurden, je nach Baukonzept ohnehin vom Bauträger wieder neu ausgehoben werden. Es erscheint daher sinnvoller, dies im unmittelbaren Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme und durch den Bauträger selber durchführen zu lassen, wobei die Umsetzung in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgen muss. An der Kostenverantwortung der Stadt als Eigentümerin ändert dies nichts, daher ist die im Beschlussvorschlag genannte Kostenübernahmeregelung so in die Angebotsunterlagen eingeflossen. Insgesamt ist bei dieser Vorgehensweise von einem schnelleren Verfahren auszugehen.

Als Nachweis für ein wirtschaftliches Handeln bei der Bodensanierung, für die die Stadt Burgdorf die Kosten erstattet, hat der Investor eine beschränkte oder eine öffentliche Ausschreibung vor Beauftragung der Arbeiten durchzuführen. Die bei einer beschränkten Ausschreibung zu beteiligenden Unternehmen sind der Stadt Burgdorf vor Preis-anfrage zur Zustimmung zu benennen. Die Stadt Burgdorf behält sich vor, die Zustimmung zur Beteiligung einzelner Unternehmen zu verwehren, sofern nachvollziehbare Gründe hierfür bestehen. Weiterhin behält sich die Stadt Burgdorf vor, zusätzlich zu beteiligende Unternehmen zu benennen. Beauftragt werden soll das Unternehmen, welches das wirtschaftlichste Angebot abgibt, sofern keine nachvollziehbaren Gründe dagegensprechen. Für die Beauftragung ist die Zustimmung der Stadt Burgdorf erforderlich.

Für diese Kostenerstattung sind im laufenden Grundstückshaushalt bis zu 135.000 € eingestellt, korrespondierend zur Einnahme aus dem Grundstücksverkauf. Wie im Beschlussvorschlag ausgeführt, bezieht sich die Übernahme der nachgewiesenen Sanierungskosten nur auf die in den Gutachten beschriebenen Teilbereiche des Plangebietes.

Im Umfeld dieser zwei Bereiche sind darüber hinaus z.T. bodenfremde Bestandteile mit einem Mengenanteil von < 5 % im Oberboden festgestellt worden. Für deren Beseitigung ist keine Kostenerstattung, sondern ein pauschaler, vom Kaufpreis abzuziehender Ausgleich i.H.v. 15.000,00 € eingeräumt worden.

Beide vorstehenden Werte wurden im Zuge der Planaufstellung unter Berücksichtigung vorliegender Untersuchungsergebnisse geschätzt.

Die Kaufpreisfindung für das Grundstück richtet sich zunächst nach den allgemeinen Grundsätzen, wonach Gemeindevermögen i.d.R. zum Verkehrswert zu veräußern ist. Der Bodenrichtwert für bebaubare Mehrfamilienhausgrundstücke in Burgdorf-Süd beläuft sich mit Stand 31.12.2017 – dem zum Zeitpunkt des Angebotsverfahrens geltenden Richtwert – auf 155,00 €/m². Aufgrund der Zielsetzung, hier Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu realisieren, wurde kein Höchstgebotsverfahren (wie z.B. an der Sylter Straße) durchgeführt, sondern ein Festpreis verlangt. Bei 4.380 m² und 155,00 €/m² beläuft sich dieser zunächst auf 678.900,00 €. Hiervon ist der genannte pauschale Ausgleich i.H.v. 15.000,00 € abzuziehen, so dass sich die Kaufpreisforderung von 663.900,00 € ergibt.

Anlagen:

Anlagen 1 -3: siehe Bezugsvorlage BV 2018 0677

Anlage 4: Vorschlag für die Aufstellung von Bewertungskriterien

Anlage 5: Vorschlag für die Anwendung von Bewertungskriterien

Aufgrund des verwendeten Layouts werden die Anlagen 4 und 5 für die Mitglieder des Bauausschusses auch per Briefpost übersandt. Bei Bedarf wird Anlage 5 (Seite 3 = Tabelle) auch ohne farbliche Hinterlegungen geliefert.