



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 0883
Datum:	09.04.2019
Federführung:	80 Wirtschaftsförderung/Liegenschaften
Aktenzeichen:	80

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Neubaugebiet "Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt", Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser - Kriterien zur Auswahl der Grundstückserwerber/-innen, Verkaufsbedingungen und Verkaufspreis

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	07.05.2019	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	14.05.2019	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. Die Auswahl der Grundstückserwerber/-innen und der Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ soll entsprechend den Ausführungen zu Ziffer 5. durch die Verwaltung vorgenommen werden.**
- 2. Der Verkaufspreis der Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Neubaugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ beträgt 258,00 €/m² einschließlich Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag zuzüglich Abwasserbeitrag und Anschlusskosten für die Versorgungsanschlüsse.**

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

1. Ausgangssituation

Der Wohnbauland ausweisende Bebauungsplan Nr. 0-87/1 „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ ist seit dem 31.01.2019 rechtskräftig. Um mit der Vermarktung der fünf Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser beginnen zu können, ist eine Entscheidung über das Verfahren zur Auswahl der Grundstückserwerber/-innen, besondere Verkaufsbedingungen und den Verkaufspreis für diese Grundstücke erforderlich.

Entsprechend den Delegationsbeschlüssen des Rates der Stadt Burgdorf vom 18.10.2012 zur Zuständigkeitsverlagerung vom Rat auf den Verwaltungsausschuss bzw. den Bürgermeister fallen Grundstücksverkäufe in Neubaugebieten gemäß Punkt C Ziffer 14.1 als Geschäfte der laufenden Verwaltung in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters, nachdem zuvor die Kriterien zur Auswahl der Grundstückserwerber/-innen, die besonderen Verkaufsbedingungen und der Verkaufspreis durch den Verwaltungsausschuss beschlossen worden sind.

2. Erfordernis von Auswahlkriterien für kommunales Bauland

Vor Vermarktungsbeginn für ein Neubaugebiet müssen die Kriterien für die Auswahl der Grundstückserwerber/-innen für kommunales Bauland festgelegt werden. Ob diese dann zur Anwendung kommen, hängt davon ab, ob die Zahl der Bewerbungen die Zahl der vorhandenen Bauplätze überschreitet oder nicht.

In der Liegenschaftsabteilung werden kontinuierlich Anfragen von Interessenten für kommunales Wohnbauland vorgemerkt.

Die Anfragen beziehen sich teilweise auf bestimmte und bereits in der Planung befindliche Neubaugebiete, als auch ganz allgemein auf Bauland im Bereich des Stadtgebietes. Sofern den Kaufinteressenten kein oder kein geeignetes Angebot gemacht werden kann, werden die Interessenten auf einer „Bauplatzinteressentenliste“ vorgemerkt.

Aktuell sind mit Drucklegung dieser Vorlage 1032 Anfragen registriert, wovon sich sechs gezielt auf das Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ und 21 auf die Weststadt allgemein beziehen.

Die Stadt leitet in der Regel allen vorgemerkten Interessenten die Informationen über neu in die Vermarktung gehendes Bauland zu und gibt damit allen Interessenten die Möglichkeit, sich für ein Grundstück bewerben zu können.

Tatsächlich bewirbt sich von den vorgemerkten Interessenten in der Regel zwar immer nur ein Teil auf die angebotenen Baugrundstücke, dennoch wurde in der Vergangenheit jedes Mal davon ausgegangen, dass die Anzahl der bei der Stadt eingehenden Grundstücksbewerbungen die Anzahl der verfügbaren Bauplätze übersteigen wird. Um hier eine Handhabe für das weitere Vorgehen zu haben, sind entsprechende Auswahlkriterien erforderlich.

Kein Erfordernis zur Anwendung der vorher festgelegten Auswahlkriterien besteht immer dann, wenn die Zahl der tatsächlichen Bewerbungen die Zahl der vorhandenen Bauplätze in einem Neubaugebiet unterschreitet.

Aufgrund der Zahl der derzeit vorgemerkten Interessenten für kommunales Bauland (1032) ist davon auszugehen, dass sich für die fünf Bauplätze im Baugebiet „Nördlich

Zilleweg, 2. Abschnitt“ weitaus mehr Interessenten bewerben werden, als Grundstücke vorhanden sind und dementsprechend Auswahlkriterien angewendet werden müssen.

Zudem sind die Auswahlkriterien ein wichtiges Entscheidungsinstrument bei Auswahlentscheidungen in Einzelfällen, zum Beispiel bei sich überschneidenden Grundstückswünschen.

Insofern sollte für die fünf Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser im Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ durch eine entsprechende Entscheidung Vorsorge getroffen werden.

3. Allgemeines zu Auswahlkriterien und Verkaufsbedingungen für Neubaugebiete

Dort, wo ein Auswahlverfahren angewendet werden musste, hat sich in der Vergangenheit das Verfahren, das eine Verlosung der Bauplätze unter den Bewerbern/Bewerberinnen vorsieht, aufgrund seiner Transparenz und Einfachheit grundsätzlich bewährt.

Dieses Auswahlverfahren wurde erstmals für das Baugebiet „Sorgensen-Ost“ (Vermarktungsbeginn im Jahr 2004) vom Rat beschlossen und angewendet. Bis dahin erfolgte die Auswahl der Grundstückserwerber/-innen nach einem nach verschiedenen Kriterien differenzierten Punktekatalog.

Der Verwaltungsaufwand für das Verlosungsverfahren ist insgesamt als deutlich geringer zu beurteilen als die Auswertung umfangreicher Bewerberfragebögen. Hinzu kommt, dass das Verlosungsverfahren für die Bewerber/-innen transparenter ist. Insofern wird vorgeschlagen, das Verlosungsverfahren beizubehalten und es auf das Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ zu übertragen. Allerdings werden im Folgenden einige Änderungen vorgeschlagen.

4. Vorschlag zu einigen grundlegenden Änderungen gegenüber früheren Verfahren

Die Stadt Burgdorf wird in diesem Jahr nur wenige neue Baugrundstücke anbieten können. Dem steht eine ungebrochen sehr hohe Nachfrage gegenüber, die zu weiter steigenden Preisen am Grundstücksmarkt führt. Vor diesem Hintergrund wird eine Veränderung der Grundstücksvermarktung durch zwei wesentliche neue Maßnahmen vorgeschlagen.

Zum einen soll vorrangig die Eigentumsbildung für diejenigen Bauplatzinteressenten unterstützt werden, die noch kein Wohneigentum besitzen. Hierzu wird vorgeschlagen, im Rahmen der Auswahlkriterien zunächst nur Bewerbungen von Interessenten zu berücksichtigen, die bislang nicht über Wohneigentum gleich welcher Art, gleich welchen Ortes und auch unabhängig von der Frage, ob dieses Wohneigentum selbst genutzt wird oder nicht, verfügen.

Zum anderen soll erstmals eine Preisdifferenzierung vorgenommen werden, die sich nach der tatsächlichen Grundstücksverwendung richtet. Grundstückserwerber/-innen, die ihr Grundstück unmittelbar nach der erfolgten Bebauung für eine längere Zeit selber bewohnen, erhalten nachträglich eine Förderung auf den zuvor gezahlten Kaufpreis. Diejenigen Erwerber/-innen, die hingegen das erworbene Grundstück lediglich zur Errichtung eines Mietobjektes ohne eigene Nutzung verwenden, sind von dieser Förderung ausgeschlossen; sie zahlen damit einen marktorientierten höheren Preis.

Des Weiteren werden folgende Änderungen gegenüber den zuletzt angewandten Kriterien vorgeschlagen:

Bei entsprechend nachgewiesener Schwangerschaft sollen die Bewerber/-innen als Bewerber mit Kind/ern gelten.

Zusätzlich zu den vorhandenen Mindestquoten für Familien bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern sowie für Bewerber/-innen aus Burgdorf soll auch eine Mindestquote für Bewerber/-innen eingeführt werden, die einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Burgdorf haben, oder die in Burgdorf mit einem eigenen Gewerbebetrieb oder freiberuflich tätig sind.

5. Auswahlkriterien und Verkaufsbedingungen für das Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“

Für das Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ werden somit die folgenden Kriterien zur Auswahl der Grundstückserwerber/-innen und besonderen Verkaufsbedingungen vorgeschlagen:

5.1 Kriterien zur Auswahl der Grundstückserwerber/-innen

Sofern die Zahl der eingegangenen Bewerbungen die Zahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke übersteigt, wird die Auswahl der Grundstückserwerber/-innen wie folgt vorgenommen werden. Ebenfalls sollen die Auswahlkriterien bei sich überschneidenden Grundstückswünschen angewandt werden.

Gruppe 1:

60 % der Baugrundstücke (3 Stück) werden an Familien und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehr Kindern* vergeben und unter den Bewerbern verlost.

Mindestens zwei der für die Gruppe 1 zur Verfügung stehenden Grundstücke werden an Burgdorfer Bewerber** vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Bewerbern vorliegen.

Mindestens ein Grundstück wird an Bewerber mit einem ungekündigten und unbefristeten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Burgdorf oder einem eigenen Gewerbebetrieb (nicht im Nebenerwerb) oder einer freiberuflichen Tätigkeit in Burgdorf vergeben. Entsprechende Nachweise sind bewerberseitig beizubringen. Das Arbeitsverhältnis muss zu dem Datum, an dem die Vermarktung des Baugebietes beginnt, bereits bestehen. Eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit muss zu diesem Zeitpunkt mindestens 6 Monate bestehen.

Die Erfüllung beider Mindestquoten gebündelt durch eine Bewerbung ist möglich.

*Minderjährige Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die im Haushalt leben und dort gemeldet sind. Bei nachgewiesener Schwangerschaft (Kopie Mutterschaftspass, ärztliches Attest) gelten die Bewerber ebenfalls als Bewerber mit Kind/ern. Maßgeblich für die Erfüllung dieser Kriterien ist das Datum des Vermarktungsbeginns.

**Burgdorfer Bewerber ist, wer zum Datum des Vermarktungsbeginns seit mindestens drei Jahren in Burgdorf seinen Hauptwohnsitz hat oder früher einmal über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 3 Jahren seinen Hauptwohnsitz in Burgdorf hatte.

Die Bewerber, die in Gruppe 1 nicht zum Zuge gekommen sind, werden mit in die Verlosung der Gruppe 2 genommen.

Die in Gruppe 1 nicht in Anspruch genommenen Grundstücke gehen in Gruppe 2 über.

Gruppe 2:

40 % der Baugrundstücke (2 Stück) werden in freier Verlosung an alle sonstigen Bauinteressenten, einschließlich der zuvor nicht berücksichtigten Bewerber aus Gruppe 1, vergeben.

Mindestens die Hälfte der für die Gruppe 2 zur Verfügung stehenden Grundstücke (1 Stück) wird an Burgdorfer Bewerber** vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Bewerbern vorliegen.

Mindestens ein Grundstück wird an Bewerber mit einem ungekündigten und unbefristeten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Burgdorf oder einem eigenen Gewerbebetrieb (nicht im Nebenerwerb) oder einer freiberuflichen Tätigkeit in Burgdorf vergeben. Entsprechende Nachweise sind bewerberseitig beizubringen. Das Arbeitsverhältnis muss zu dem Datum, an dem die Vermarktung des Baugebietes beginnt, bereits bestehen. Eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit muss zu diesem Zeitpunkt bereits mindestens 6 Monate bestehen.

Die Erfüllung beider Mindestquoten gebündelt durch eine Bewerbung ist möglich.

**Burgdorfer Bewerber ist, wer zum Datum des Vermarktungsbeginns seit mindestens drei Jahren in Burgdorf seinen Hauptwohnsitz hat oder früher einmal über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 3 Jahren seinen Hauptwohnsitz in Burgdorf hatte.

Für beide Gruppen 1 und 2 gilt:

Bewerber/-innen, die zuvor schon einmal ein kommunales Baugrundstück von der Stadt Burgdorf erworben haben, oder die über Eigentum oder Miteigentum an Wohnimmobilien gleich welcher Art und gleich welchen Ortes verfügen, unabhängig davon, ob dieses selber genutzt wird, vermietet oder Dritten zur Nutzung überlassen ist, oder die über Eigentum oder Miteigentum an Grundstücken, die für eine Wohnnutzung bebaubar wären, verfügen, werden während der Anwendung der Auswahlkriterien nicht berücksichtigt. Als Wohnimmobilien rechnen hierbei auch sogenannte Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 (3) BauNVO.

Sofern bei Ehepartnern bzw. eingetragenen Lebenspartnerschaften sich nur einer der beiden Partner/innen als Erwerber/in um das kommunale Baugrundstück bewirbt, gilt als vorhandenes Eigentum auch das Eigentum, das nur dem anderen Partner gehört, sofern zum Datum des Vermarktungsbeginns eine häusliche Gemeinschaft besteht.

Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Auswahlverfahren.

5.2 Besondere Verkaufsbedingungen für alle Baugrundstücke

- Im Regelfall ist von den Bewerbern/Bewerberinnen innerhalb von 4 Wochen nach Zugang eines Angebotes der Stadt Burgdorf verbindlich der Erwerb der Grundstücke zu erklären.

- Bebauungsverpflichtung:

In dem mit der Stadt Burgdorf abzuschließenden Kaufvertrag verpflichten sich die Käufer, mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von 2 Jahren ab Kaufvertragsabschluss zu beginnen.

Andernfalls behält sich die Stadt Burgdorf das Recht vor, das Grundstück gegen Erstattung des unverzinsten Kaufpreises zurückzuverlangen. Diese Vereinbarung wird im Grundbuch des Käufers durch eine erstrangige Rückkauflassungsvormerkung gesichert.

Sofern das unbebaute Grundstück innerhalb dieser Bebauungsfrist weiterverkauft werden soll, kann die Stadt zum einen ihr Rückkaufsrecht ausüben, oder einen Dritten als Käufer benennen (zum ursprünglichen Kaufpreis), oder einem Weiterverkauf zustimmen, mit der Maßgabe, dass der etwaige Mehrerlös an die Stadt abzuführen ist.

6. Verkaufspreis für die Bauplätze im Neubaugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“

6.1 Verkauf einschließlich Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag

Erstmals mit der Vermarktung des Baugebietes „Sorgensen-Ost“ war der Verkaufspreis für Baugrundstücke in neuen Wohnbaugebieten pauschal als Endpreis einschließlich des auf das jeweilige Grundstück entfallenden Ablösungsbetrages für die Erschließungsbeiträge festgesetzt worden.

Diese Verfahrensweise wurde aufgrund der Erfahrungen auch auf die sich anschließenden Neubaugebiete übertragen und sollte auch für das Neubaugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ fortgesetzt werden.

Diese Vorgehensweise bietet Kostentransparenz und Kalkulationssicherheit für die Käufer. Die Stadt profitiert davon, dass der zuvor entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen berechnete Ablösungsbetrag zugleich mit dem Kaufpreis eingenommen wird.

Die erforderliche Ablösungsvereinbarung wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vorgenommen, wobei sich der tatsächlich auf den Nettogrundstückspreis und den jeweiligen Ablösungsbetrag entfallende Teil des Verkaufspreises je m² nach der jeweiligen Situation des Grundstückes ergibt und im Kaufvertrag ausgewiesen wird. Dies hat zur Folge, dass der Nettobodenpreis ohne Ablösungsbetrag auch innerhalb eines Baugebietes unterschiedlich sein kann. Der für den Kunden letztlich entscheidende Endpreis bleibt aber gleich und entspricht der zuvor festgesetzten Höhe.

6.2 Abwasserbeitrag

Für den erstmaligen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist jeweils seitens der Käufer (wie in allen anderen Baugebieten auch) ein Abwasserbeitrag gemäß der städtischen Entwässerungsabgabensatzung an die Stadt Burgdorf zu zahlen. Er umfasst die Herstellung des Grundstücksanschlusses von der Hauptleitung in der Straße bis zum Revisionsschacht auf dem jeweiligen Grundstück und berechnet sich nach einem nutzungsbezogenen Flächenbeitrag. Dieser Abwasserbeitrag ist satzungsgemäß den späteren Grundstückseigentümern in Rechnung zu stellen. Um den Käufern jedoch auch hierfür eine frühzeitige Kostentransparenz hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem Baulandkauf an die Stadt zu zahlenden Beträge anzubieten, wird dieser Abwasserbeitrag ebenfalls in Form einer Ablösungsvereinbarung in den Kaufvertrag aufgenommen und ist gleichzeitig mit dem Kaufpreis zusätzlich zu zahlen. Dieses ist erstmals im Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze so gehandhabt worden und wurde auch in den folgenden Baugebieten so umgesetzt. Zusammenfassend wird daher empfohlen, wieder wie vorstehend geschildert vorzugehen.

6.3 Verkaufspreis und Einführung einer Förderung für Eigennutzung

Bei der Festsetzung von Verkaufspreisen hat sich die Stadt in der Vergangenheit regelmäßig an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Katasteramt Hannover festgestellten Bodenrichtwerten für Wohnbauland, die sich immer auf das Grundstück einschließlich Erschließungskosten beziehen, orientiert. Für Burgdorf-West beträgt der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018) für bebaubare Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke lt. Gutachterausschuss 215,00 €/m² (+ 20,00 €/m² gegenüber Vorjahreswert).

Für das Baugebiet „Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt“ wird entsprechend den Ausführungen unter 4. folgendes vorgeschlagen:

Der Kaufpreis beträgt 258,00 €/m².

Käufer, die nachweislich die erstellte Immobilie (bei Doppelhäusern eine Haushälfte mit mindestens 50 % der geschaffenen Wohnfläche) nach Fertigstellung mindestens fünf Jahre selbst genutzt haben, erhalten nachträglich eine Förderung auf den Kaufpreis. Die Förderung erfolgt in dem Umfang, in dem der gezahlte Kaufpreis den Bodenrichtwert für bebaubare Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Burgdorf-West zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses übersteigt. Dieser Betrag wird auf Antrag unverzinst als Förderung ausgezahlt.

Der Förderanspruch ist auf acht Jahre ab Kaufvertragsabschluss begrenzt; nach Ablauf von acht Jahren erlischt dieser.

Die Nachweispflicht hinsichtlich der Selbstnutzung liegt bei den Käufern und ist in geeigneter Weise zu erbringen.

Wie unter 6.2 bereits ausgeführt, ist zusätzlich zum Kaufpreis von den Käufern der jeweilige satzungsgemäß festgesetzte Abwasserbeitrag zu zahlen. Ferner haben alle Käufer die individuellen Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas, etc.) zusätzlich mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzurechnen.