



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2008 0291</b>
Datum:	29.01.2008
Fachbereich/Abteilung:	80
Sachbearbeiter(in):	Gesine Nämisch
Aktenzeichen:	80-Näm

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Beschluss über das Vergabeverfahren und den Verkaufspreis für die Bauplätze in dem Neubaugebiet "Nördlich Worthstraße" in Otze**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Otze	21.02.2008					
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	14.04.2008					
Verwaltungsausschuss	22.04.2008					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Haushaltsstelle	VwH	VmH
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. Der Ortsrat Otze / Der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen nimmt von der Vorlage Nr. 2008 0291 Kenntnis und empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Beschlüsse zu 2. zu fassen.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt:

Die Vergabe der Baugrundstücke in dem in der Planung befindlichen Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze soll entsprechend den Ausführungen zu Ziffer 3 dieser Vorlage durch die Verwaltung vorgenommen werden.

Im Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze (Bebauungsplan Nr. 5-12) beträgt der Verkaufspreis für das einzelne Grundstück jeweils einschließlich des Ablösungsbetrages für die Erschließungsbeträge 110 €/m<sup>2</sup>.

(Baxmann)

## **Sachverhalt und Begründung:**

### 1. Ausgangssituation:

Das Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze befindet sich in der Planung. Verwaltungsseitig wird angestrebt, den Satzungsbeschluss für die Bauleitplanung in der Ratssitzung am 12. Juni 2008 zu fassen. Um möglichst frühzeitig mit der Vermarktung beginnen zu können bzw. Bauplatzinteressenten gegenüber eindeutige Aussagen treffen zu können, empfehle ich, bereits jetzt eine Entscheidung über das anzuwendende Vergabeverfahren sowie die Höhe des Verkaufspreises herbeizuführen.

Entsprechend den Beschlussfassungen des Rates vom 19.05. bzw. 07.07.2005 zur Zuständigkeitsverlagerung vom Rat auf den Verwaltungsausschuss bzw. den Bürgermeister fallen Grundstücksverkäufe in Neubaugebieten gemäß Punkt C Ziffer 11.5.1 als Geschäfte der laufenden Verwaltung in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters, nachdem zuvor Verkaufspreise und Vergabeverfahren durch den Verwaltungsausschuss beschlossen worden sind.

Gemäß § 10 der Hauptsatzung der Stadt Burgdorf in ihrer aktuellen Fassung vom 11.10.2007 haben die Ortsräte abweichend von § 55 g Abs. 3 NGO ein Anhörungsrecht bei der Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von Grundvermögen der Stadt, soweit es in der Ortschaft gelegen ist, mit Ausnahme des unbebauten Grundvermögens, das von der Stadt zum Zwecke der Wohnbauentwicklung und/oder der Gewerbeansiedlung erworben wurde/sich in ihrem Eigentum befindet, entsprechend überplant wurde und für diese Zwecke verwendet werden soll. Mit dieser Vorlage wird der Ortsrat Otze an der Entscheidung über die geplante Vorgehensweise beteiligt, nach der dann die Einzelvermarktung der Grundstücke vorgenommen werden wird.

### 2. Anwendung von Vergabekriterien für kommunales Bauland in der Vergangenheit:

Vergabekriterien für kommunales Bauland bei der Stadt Burgdorf waren in der Vergangenheit häufig dann erforderlich, wenn mit der Vermarktung für ein Neubaugebiet begonnen wurde. In der Liegenschaftsabteilung werden kontinuierlich Anfragen von Interessenten für kommunales Wohnbauland vorgemerkt, sowohl solche, die sich konkret für ein bestimmtes, in der Planung befindliches Neubaugebiet interessieren, als auch allgemeine Nachfragen nach Bauland irgendwo im Bereich der Stadt, denen zum Zeitpunkt der Anfrage aus dem noch vorhandenen Grundstücksbestand kein für den Kaufinteressenten geeignetes Angebot gemacht werden kann. Aktuell sind mit Stand Drucklegung dieser Vorlage 96 Anfragen registriert, wovon sich 30 gezielt auf Otze beziehen.

Tatsächlich erwirbt von den vorgemerkten Interessenten in der Regel immer nur ein Teil nachher ein kommunales Baugrundstück. Gleichwohl wird die Stadt allen Interessenten, die sich bei ihr vormerken lassen, die Informationen über neu in die Vermarktung gehendes Bauland zuleiten und diesen Interessenten auch die Möglichkeit geben, sich für ein solches Grundstück bewerben zu können. Zumindest zum Vermarktungsstart musste daher in der Vergangenheit jedes Mal davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Grundstücksbewerbungen, die auf ein Neubaugebiet bei der Stadt eingehen, die Anzahl der verfügbaren Bauplätze übersteigen wird. Um hier eine Handhabe für das weitere Vorgehen zu haben, sind entsprechende Vergabekriterien erforderlich.

Keine Erfordernis zur Anwendung von Vergabekriterien besteht immer dann, wenn die Zahl der tatsächlichen Bewerbungen die Zahl der vorhandenen Bauplätze in einem Neubaugebiet unterschreitet. In den vergangenen Jahren war dies bei den Neubaugebieten „Schwarzenbergsfeld“ in Ehlershausen, „Südlich Beerbuschweg“ in

Hülptingsen sowie „Alfred-Oehme-Platz“ in der Kernstadt der Fall, während in den Neubaugebieten „Kleines Dorffeld“ in Heeßel, „Lehmkuhlenweg“ in Otze, „Burgdorf-Nordwest“ (1. und 2. Vermarktungsabschnitt) und „Sorgensen-Ost“ zumindest für den ersten Vermarktungsschritt Vergabekriterien angewendet werden mussten.

Ein nicht zu vermeidender Umstand bei der Baulandvermarktung ist, dass sich nicht nur ein in der Regel erheblicher Anteil von Interessenten, die sich zunächst haben vormerken lassen, nachher nicht mehr konkret um entsprechende Bauplätze bewirbt, sondern auch, dass es mit einer bestimmten Quote konkreter Bewerber später nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt. Dies bringt es mit sich, dass selbst dann, wenn zunächst die Zahl der Bewerbungen die Anzahl der Grundstücke in einem Baugebiet übersteigt, es jedes Mal dazu kam, dass Bauplätze trotzdem frei blieben und in einem zweiten Vermarktungsschritt oder auch über einen längeren Zeitraum weiteren Interessenten angeboten werden konnten. Da hier dann häufig die Anzahl der noch freien Bauplätze die Anzahl der Interessenten übersteigt, sind dann in einem zweiten, spätestens aber in der Regel in einem dritten Vermarktungsschritt keine weiteren Vergabekriterien mehr erforderlich. Den Vermarktungsabschluss bilden in der Regel einzelne Grundstücke, die einzelnen Interessenten direkt angeboten werden können.

Aufgrund der Zahl der derzeit vorgemerkten Interessenten für kommunales Bauland, die mit Sicherheit in den nächsten Monaten mit zunehmender Bekanntheit des neu in der Entwicklung befindlichen Baugebietes „Nördlich Worthstraße“ in Otze noch steigen wird, ist auch jetzt wieder davon auszugehen, dass zumindest in einem ersten Vermarktungsschritt Vergabekriterien erforderlich sein können. Insofern sollte hierfür durch eine entsprechend Entscheidung Vorsorge getroffen werden.

### 3. Vergabeverfahren für das Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze:

Das Vergabeverfahren für kommunales Wohnbauland war in den vergangenen Jahren mehrfach geändert worden. Nachdem zunächst Vergaberichtlinien existierten, wurde ein umfänglicher Punktekatalog ausgearbeitet, der verschiedene Kriterien, wie Wohndauer in Burgdorf, Kinderzahl, Arbeitsplatz etc., unterschiedlich gewichtete. Für das Neubaugebiet „Sorgensen-Ost“ hatte der Rat erstmals ein Vergabeverfahren beschlossen, das ausschließlich eine Verlosung der Bauplätze unter den Bewerbern vorsieht. Dabei sollten zunächst 20 % der Bauplätze unter Ortsteilbewerbern verlost werden, dann noch einmal 40 % unter Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern und evtl. zuvor verbliebenen Ortsteilbewerbern, und schließlich 40 % unter allen sonstigen und allen bislang nicht berücksichtigten Bewerbern. Nicht in Anspruch genommene Grundstücke sollten jeweils auf die nächste Verlosungsgruppe übergehen.

Beim Baugebiet „Sorgensen-Ost“ waren zwei Verlosungsschritte erforderlich: Nach einer ersten Verlosung war es einige Wochen später erforderlich, noch einmal eine weitere Verlosung unter den bislang nicht in Anspruch genommenen Baugrundstücken und verbliebenen Bewerbern durchzuführen, wobei auch hier die jeweiligen Bewerbergruppen (Familien, Lebensgemeinschaften mit Kindern und sonstige Bewerber) entsprechend berücksichtigt wurden, d.h., dass Bauplätze, die von einem Bewerber aus der Gruppe Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern nicht in Anspruch genommen wurden, zunächst wieder unter solchen Bewerbern verlost wurden.

Bei den nachfolgenden Baugebieten „Südlich Beerbuschweg“ und „Alfred-Oehme-Platz“ konnten diesbezüglich keine Erfahrungswerte gesammelt werden, da in beiden Baugebieten die Zahl der Bewerber die Zahl der jeweils zur Verfügung stehenden Bauplätze nicht überstiegen hat und deshalb die jeweils vorgesehenen Vergabeverfahren („Südlich Beerbuschweg“ analog „Sorgensen-Ost“, „Alfred-Oehme-Platz“: Verlosung in zwei Bewerbergruppen, 50 % Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern und 50 % alle übrigen und aus der ersten Bewerbergruppe verbleibenden Bewerber) nicht angewandt werden mussten.

Festzuhalten ist, dass sich das Verlosungsverfahren da, wo es angewandt werden musste, aufgrund seiner Transparenz und Einfachheit bewährt hat. Ortsteilbewerber und Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern haben eine größere Chance, ein kommunales Baugrundstück zu erhalten als andere Bewerber. Andererseits wird – über den Ortsteilbezug hinaus – keine Differenzierung beispielsweise dahingehend vorgenommen, ob es sich um Burgdorfer Interessenten oder interessierte Neuzuzüge von außerhalb handelt. Auch spielt es, anders als früher bei dem Punktekatalog, keine ausschlaggebende Rolle, ob eine Familie z.B. zwei Kinder oder eine sehr große Kinderzahl hat. Der Verwaltungsaufwand für dieses Verfahren ist insgesamt deutlich geringer zu beurteilen, als die Auswertung umfangreicher Bewerberfragebogen. Auch ist die Nachprüfbarkeit der hier zugrunde gelegten Kriterien ungleich einfacher.

Insofern wird vorgeschlagen, dieses Vergabeverfahren auch auf das Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ zu übertragen.

Lediglich ein Aspekt des Sorgenser Verfahrens hat sich zumindest bei diesem Baugebiet nicht bewährt: Danach sollten 20 % der Baugrundstücke für Ortsansässige (einschließlich ehemaliger und rückkehrwilliger Bauinteressenten) aus Sorgensen nicht nur vorab reserviert, sondern auch, wenn zum Vermarktungsbeginn nicht ausreichend Bewerber zur Verfügung stehen, bis zu 6 Monaten vorgehalten werden. In Sorgensen hat, gleich aus welchen Gründen, letztlich kein Bewerber aus dem Ortsteil ein Grundstück erworben. Das Vorhalten der Bauplätze über sechs Monate war aus diesem Grunde letztlich nicht erforderlich. Zukünftig, dies ist in den beschlossenen (und wie geschildert nicht angewendeten) Kriterien für das Baugebiet „Südlich Beerbuschweg“ auch schon so praktiziert worden, sollte weiterhin darauf verzichtet werden, aus den Grundstücken für Ortsteilbewerber frei bleibende Grundstücke wieder für einen längeren Zeitraum zu reservieren. Diese sollten sofort in die nächste Verlosungsgruppe übergehen.

Auch für das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ sollte der für die Ortsteilbewerber vorgesehene Anteil an Grundstücken bzw. ein verbleibender Rest nicht über einen längeren Zeitraum für diese Bewerbergruppe reserviert werden, sondern sofort in die nächste Verlosungsgruppe übergehen. Erfahrungen aus dem Baugebiet „Lehmkuhlenweg“ in Otze bestätigen meine zuvor gemachten Ausführungen zu dem nicht erforderlichen Rückbehalt von Grundstücken für Ortsteilbewerber. Ich bitte hierbei insbesondere zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen stehen diese Grundstücke dann der Vermarktung nicht zur Verfügung, was Auswirkungen auf die Einnahmesituation für den städt. Haushalt hat. Zum anderen wird das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“, wenn nicht schon im Ort bekannt, auch in den kommenden Monaten noch hinlänglich über entsprechende Presseberichte und erforderlichenfalls Anzeigen bekannt werden, so dass es Interessenten aus dem Ortsteil lang genug möglich ist, sich vorher zu überlegen, sich auf das Gebiet zu bewerben.

Für das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ schlage ich daher folgendes Vergabeverfahren vor (gesamt werden voraussichtlich, je nach abschließender Parzellierung, etwa 30 Bauplätze zur Verfügung stehen):

1. 20 % der Baugrundstücke (etwa 6 Stück) werden für Ortsteilbewerber (einschließlich ehemaliger und rückkehrwilliger Bauinteressenten) aus der Ortschaft Otze vorgehalten und unter diesen Bewerbern verlost, wobei Ortsteilbewerber ist, wer seit mindestens 3 Jahren in der Ortschaft Otze seinen Hauptwohnsitz hat oder früher einmal über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 3 Jahren seinen Hauptwohnsitz in Otze gehabt hat.
2. 40 % der Baugrundstücke (etwa 12 Stück) werden für Familien und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehr Kindern vorgehalten und unter den Bewerbern verlost.
3. 40 % der Baugrundstücke (etwa 12 Stück) werden in freier Verlosung an Bauinteressenten vergeben.

Die Bewerber, die unter 1. und 2. nicht zum Zuge gekommen sind, werden mit in die Verlosung zu 3. genommen. Die unter 1. nicht in Anspruch genommenen Grundstücke gehen zunächst in die Gruppe 2. über. Hier wiederum evtl. nicht in Anspruch genommene Grundstücke werden in Gruppe 3. verlost.

Dabei gilt, dass das Vergabeverfahren nur dann zur Anwendung kommen soll, wenn die Zahl der Bewerber die Zahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt.

Darüber hinaus und ergänzend sollte es bei den sonstigen Kriterien für die Grundstücksvergabe durch die Stadt Burgdorf wie folgt bleiben:

- Kinder werden dann entsprechend berücksichtigt, sofern diese im Haushalt leben, eine Kindergeldbezugsberechtigung für diese vorliegt und ein Nachweis hierüber erbracht wird.
- Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.
- Der Grundstücksverkauf erfolgt ausschließlich zur Eigennutzung, die mindestens 2 Jahre ab Bezugsdatum des Wohnhauses bestehen bleiben soll.
- Die Bebauung der Grundstücke muss innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss erfolgen.
- Im Regelfall ist von den Bewerbern innerhalb von 4 Wochen nach Zugang eines Angebotes der Stadt verbindlich der Erwerb der Grundstücke zu erklären.

#### 4. Verkaufspreis für die Bauplätze im Neubaugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze:

Erstmals mit Vermarktung des Baugebietes „Sorgensen-Ost“ war der Verkaufspreis für Baugrundstücke in neuen Wohngebieten, orientiert am Bodenrichtwert, pauschal als Endpreis einschließlich des auf das jeweilige Grundstück entfallenden Ablösungsbetrages für die Erschließungsbeiträge festgesetzt worden. Diese Verfahrensweise wurde aufgrund der Erfahrungen aus der Vermarktung von „Sorgensen-Ost“ auch auf die sich anschließenden Neubaugebiete „Südlich Beerbuschweg“ und „Alfred-Oehme-Platz“ übertragen. Differenziert worden war dabei lediglich nach den über den Bebauungsplan durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse eingeräumten Möglichkeiten zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke, da dies auch entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzung eines Erschließungsbeitrages hat.

Diese Vorgehensweise bietet Kostentransparenz und Kalkulationssicherheit für den 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 m<sup>2</sup> nach der jeweiligen tatsächlichen 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 (differenziert lediglich nach Ausnutzbarkeiten, s.o.) und entspricht der zuvor festgelegten Höhe.

Zusammenfassend wird daher empfohlen, wieder wie vorstehend geschildert vorzugehen. Allerdings ist für „Nördlich Worthstraße“ eine Differenzierung nach Vollgeschossen nicht erforderlich, da hier die Ausnutzbarkeit der Grundstücke über den Bebauungsplan mit einheitlich zwei Vollgeschossen festgesetzt werden soll.

Bei der Festsetzung von Verkaufspreisen hat sich die Stadt in der Vergangenheit regelmäßig an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover festgestellten Bodenrichtwerten für Wohnbauland, die sich immer auf das Grundstück einschließlich Erschließungskosten beziehen, orientiert. Dies, um zum einen preisregulierend zu wirken, indem keine neuen Höchstmarken bei Grundstücksverkäufen festgesetzt werden, und um zum anderen auch einen am Markt orientierten Preis für städtisches Eigentum erzielen zu können.

Für die Ortschaft Otze, in der sich das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ befindet, beträgt der aktuelle Richtwert (Stichtag 01.01.2008) 110,00 €/m<sup>2</sup>. Es wird vorgeschlagen, diesen Richtwert als Kaufpreis inkl. Erschließung einheitlich für alle Baugrundstücke im Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ zugrunde zu legen.