



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1693
Datum:	11.08.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt 80 Wirtschaftsförderung/Liegenschaften
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Neubaugebiet Bebauungsplan Nr. 2-16: "Ehlershäuser Weg",
Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für
Mehrfamilienhäuser -
Auswahlkriterien, Verkaufsbedingungen und Verkaufspreis**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen	28.09.2021	Anhörung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	04.10.2021	Vorberatung			
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	12.10.2021	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	02.11.2021	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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Verkauf der Grundstücke für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 4 im Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ soll entsprechend den Ausführungen zu Ziffer 4. durch die Verwaltung vorgenommen werden.**
- 2. Das Angebotsverfahren für die Mehrfamilienhausbaufelder WA 3 soll gemäß den Ausführungen zu Ziffer 6. durchgeführt werden.**
- 3. Der Verkaufspreis der Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 4 beträgt 220 €/m², einschließlich Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag, und zuzüglich Abwasserbeitrag und Anschlusskosten für die Versorgungsanschlüsse. Für die den Baugrundstücken zugeordneten und zusammen mit diesen zu erwerbenden Privaten Grünflächen beträgt der Preis 110 €/m².**

Ferner ist von allen Erwerbern der Grundstücke im WA 1 und WA 4, die durch eine Privatstraße erschlossen werden, jeweils $\frac{1}{2}$ (Privatstraßen im westlichen Plangebiet) bzw. $\frac{1}{4}$ (Privatstraße im östlichen Plangebiet) der privaten Erschließungsstraße ebenfalls zum Preis von 220,00 €/m² mit zu erwerben und eine Vereinbarung über den Ausbau der Privatstraße, die Übernahme der hierfür entstehenden Ausbaurkosten sowie deren späteren Unterhalt zu schließen.

- 4. Der Mindestverkaufspreis für die Mehrfamilienbaufelder WA 3 beträgt 175 €/m², einschließlich Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag, und zuzüglich Abwasserbeitrag und Anschlusskosten für die Versorgungsanschlüsse.**

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

1. Ausgangssituation

Um mit der Vermarktung der Grundstücke in dem Wohnbauland ausweisenden Bebauungsplan Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ beginnen zu können, sind Entscheidungen über das Vermarktungsverfahren für die für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke sowie über das Angebotsverfahren für die beiden für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Baufelder zu treffen. Ferner ist eine Entscheidung über die Verkaufspreise erforderlich.

In dem Baugebiet werden von der Stadt 34 Grundstücke für Einfamilienhäuser zur Vermarktung stehen. Von diesen sind 12 Grundstücke gem. dem Bebauungsplan nur mit Einzelhäusern bebaubar, die übrigen mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 511 und 919 m². Acht Grundstücke werden gemäß Bebauungsplan über Privatstraßen erschlossen, die, wie bei früheren Baugebieten bereits praktiziert, anteilig von den Käufern mit zu erwerben sind.

Bebauungsplanspezifisch weisen 19 dieser Grundstücke als Besonderheit einen z.T. beachtlichen Flächenanteil auf, der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzt worden ist. Bei 12 Grundstücken handelt es sich dabei um die Ortsrandeingrünung entlang des südwestlich verbleibenden Ackers; bei diesen besteht ein Pflanzgebot für die Anlage und den Unterhalt dieser Privaten Grünflächen. Bei den übrigen 7 Grundstücken im Süden entlang der Kreisstraße gehört der innere, hälftige Teil des anzulegenden Lärmschutzwalls zu den künftigen Privatgrundstücken und ist von den Käufern mit zu erwerben und zu unterhalten.

Insgesamt stehen ca. 23.000 m² Fläche auf Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zur Vermarktung, in dieser Zahl sind ca. 2.400 m² Flächenanteil für die o.g. Privaten Grünflächen enthalten.

Fünf Grundstücke verbleiben vertragsgemäß bei den beiden Voreigentümern der Ackerflächen zur eigenen Entwicklung oder zum Verkauf.

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.

Der Bebauungsplan sieht des Weiteren mit den Baufeldern WA 3 zwei Baufelder zu ca. 4.271 m² und ca. 1.707 m² vor, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Diese beiden Baufelder sollen auch für diesen Verwendungszweck angeboten werden. Das Verfahren hierfür wird unter Ziffer 6. in dieser Vorlage zur Beschlussfassung aufbereitet.

2. Vermarktungsverfahren für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke

Vor Vermarktungsbeginn für ein Neubaugebiet müssen die Kriterien für die Auswahl unter den Grundstücksinteressenten festgelegt werden. Ob diese Kriterien 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 deren Wunsch hin auf einer „Bauplatzinteressentenliste“ vermerkt.

Aktuell sind weit über 1.400 Anfragen für kommunales Bauland registriert.

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 ist davon auszugehen, dass sich für die Bauplätze 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.

3. Allgemeines zu Auswahlkriterien, rechtlichen Voraussetzungen und Verkaufsbedingungen für Neubaugebiete

3.1 Grundsätzliches zum Losverfahren

Dort, wo ein Auswahlverfahren angewendet werden musste, hat sich in der Vergangenheit ein Verfahren, das eine Verlosung der Bauplätze unter den Interessenten 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 unter den Interessenten nach einem nach verschiedenen Kriterien differenzierten Punktekatalog.

Der Verwaltungsaufwand für das Verlosungsverfahren ist insgesamt als deutlich geringer zu beurteilen als die Auswertung umfangreicher Fragebögen. Hinzu kommt, dass das Verlosungsverfahren für die Interessenten grundsätzlich transparenter ist.

Bei den Losverfahren werden stets mehrere Lostöpfe gebildet. Familien bzw. Lebensgemeinschaften mit minderjährigen, im Haushalt lebenden Kindern werden dabei insofern bevorteilt, als dass nur unter diesen eine bestimmte Anzahl an Grundstücken vorab verlost wird. Die Verlosung der verbleibenden Grundstücke erfolgt dann in der Form,

dass alle übrigen Bewerbungen zusammen mit den zunächst nicht gezogenen Familien-Bewerbungen gemeinsam in den Lostopf kommen, so dass sich für Familien doppelte Chancen ergeben.

Ferner wurde in der Vergangenheit bei einem in einem Ortsteil gelegenen Baugebiet vorab eine bestimmte Anzahl der Grundstücke nur unter Ortsteilbewerbungen (dazu gehörten auch Rückkehrinteressierte, die früher einmal für mind. 3 Jahre in dem betreffenden Ortsteil gewohnt hatten) verlost; wurde diese Anzahl an Grundstücken mangels Bewerbungen nicht in Anspruch genommen, wurden die Bauplätze nach einer bestimmten Zeit der allgemeinen Vermarktung zugeführt. Bei den letzten Baugebietsentwicklungen in einem Ortsteil (Otze und Hülptingsen) wurden vorab 20 % der zum Verkauf stehenden Grundstücke hierfür vorgesehen. Allerdings wurden die Quoten in beiden Fällen nicht ausgeschöpft, weshalb jetzt und unter Berücksichtigung der hohen allgemeinen Nachfrage eine niedrigere Quote vorgeschlagen wird.

3.2 Problematik Eigennutzungsvorgaben

Grundsätzlich verfolgte und verfolgt die Stadt Burgdorf bei dem Verkauf von kommunalen Baugrundstücken auch das Ziel, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen und daher vorrangig an Interessenten zu verkaufen, die sich zu einer zeitlich begrenzten Eigennutzung (des zu erstellenden Hauses bzw. bei Doppelhäusern einer Doppelhaushälfte) verpflichten. In der jüngeren Vergangenheit hat sich diese Vorgabe als zunehmend schwerer durchsetzbar erwiesen. Gründe hierfür können u.a. in der allgemeinen Knappheit am Grundstücksmarkt mit hieraus veränderter Nachfragestruktur sowie der Menge an frei verfügbarem Kapital auch bei einigen privaten Investoren gesehen werden. Auch ist zu konstatieren, dass getroffene Vereinbarungen nicht mehr mit derselben Selbstverständlichkeit früherer Jahre eingehalten werden. In den letzten Jahren ergangene Entscheidungen deutscher Gerichte haben den Handlungs- und Sanktionsspielraum der kommunalen Verkäufer in dieser Frage weitgehend geklärt und dabei erheblich begrenzt.

3.3 Einflussfaktor europäische Rechtsprechung

Wie beschrieben, verwendet die Stadt Burgdorf schon seit 2004 Losverfahren bei der Vergabe von Bauplätzen. Anstelle derartiger Losverfahren haben viele andere Städte zum Teil umfangreiche Vergabekriterien erarbeitet, mit denen eine gezieltere Auswahl unter den Bewerbungen vorgenommen wird. Dabei werden oft Kriterien wie Herkunft aus der jeweiligen Stadt bzw. dem jeweiligen Ortsteil, aber auch unterschiedliche soziale Kriterien herangezogen.

Vergabemodelle, die durch die Bevorzugung bestimmter Bewerberkreise andere Bewerbungen bzw. Interessentengruppen überwiegend bereits im Vorfeld von einem Grundstückserwerb faktisch ausschließen, sind inzwischen eindeutig als nicht mit dem Europarecht vereinbar eingestuft worden. Der EuGH hatte im Jahr 2013 eine sehr restriktive Vorgabe einer belgischen Gebietskörperschaft, nach der Grundstücke faktisch nur an Interessenten aus der betreffenden Gebietskörperschaft verkauft wurden, als Verstoß gegen die Grundsätze von europaweiter Freizügigkeit und uneingeschränktem Kapitalverkehr eingeordnet. Bereits im Jahr 2007 hatte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet, dass sich gegen sog. „Einheimischenmodelle“ von Gemeinden in NRW und Bayern richtete. In der Folge wurde in einer mit der EU-Kommission abgestimmten Leitlinie festgelegt, unter welchen Umständen sog. „Einheimischenmodelle“ einkommens- bzw. vermögensschwächere Personen bevorzugen dürfen, wobei ein solcher Vorzug sich immer nur auf höchstens die Hälfte der in Rede stehenden Grundstücke beziehen darf. Wichtig hierbei ist noch, dass diese Einheimischenmodelle immer eine vergünstigte Überlassung der Grundstücke an den bevorzugten Bewerberkreis beinhalten.

Da in Burgdorf die Subventionierung bestimmter Bewerberkreise nie eine Rolle bei der Bauplatzvergabe gespielt hat, waren die genannten Entwicklungen bislang ohne direkten Belang für die hiesige Praxis.

Beachtlich ist jetzt aber, dass in der jüngeren Vergangenheit einige Nachbarkommunen die europarechtliche Entwicklung zum Anlass für Verfahrensänderungen genommen und unter Hinweis auf die Rechtslage z.T. erstmalig vollständig freie Losverfahren ohne Quotierungen für Neubaugebiete durchgeführt haben. Ähnlich wie Burgdorf wenden andere Städte quotierte Losverfahren an.

Auch diese Entwicklungen legen nahe, dass am praktizierten Verfahren der quotierten Verlosung festgehalten werden sollte. Damit ist auch klar, dass über die Quotierungen hinaus eine etwaige „Steuerung“ der Vermarktung zu bestimmten Bewerbergruppen hin, bzw. im Umkehrschluss von anderen Bewerbergruppen weg, unmöglich bleibt.

Um der Baulandentwicklung in einem Ortsteil Rechnung zu tragen, wird aber vorgeschlagen, wieder für eine begrenzte Zeit nach Vermarktungsstart, wie oben beschrieben eine Mindestanzahl Grundstücke für Bewerbungen aus dem Ortsteil Ramlingen-Ehlershausen zu reservieren. Zu den Ortsteilbewerbungen sollten wie bislang auch diejenigen hinzugerechnet werden, bei denen Interessenten früher einmal im Ortsteil langjährig gewohnt haben. Diese Vorgehensweise wird als rechtlich unbedenklich angesehen, weil damit keine Interessentengruppe faktisch von einer Erwerbsmöglichkeit ausgeschlossen wird.

Eine Reservierung von 10 % der Grundstücke würde 3 oder 4 Grundstücken entsprechen, vorgeschlagen wird, zunächst 4 Grundstücke hierfür vorzusehen. Mit Erstellung dieser Vorlage sind zumindest über 40 Bewerbungen aus dem Ortsteil Ramlingen-Ehlershausen vermerkt. Nicht bekannt ist vor Abgabe der Bewerbung, wieviel andere Interessenten früher im Ortsteil gewohnt haben. Unabhängig von den vorab reservierten Grundstücken können Ortsteilbewerbungen selbstverständlich auch in den weiteren Verfahrensschritten dann „normal“ ausgelost werden.

Sinnvoll erscheint zudem, die zuletzt bei den kleineren Baugebieten „Nördl. Zilleweg 2. Abschnitt“ und „Eseringen“ erprobte zusätzliche Mindestquote für Interessenten, die einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Burgdorf haben, oder die in Burgdorf mit einem eigenen Gewerbebetrieb oder freiberuflich tätig sind, fortzuführen. Der Verfahrensaufwand steigt hiermit zwar, weil die Einhaltung dieser Kriterien bei der Vergabe zu berücksichtigen ist, die damit verfolgten Ziele scheinen aber weiterhin sinnvoll.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen zu den rechtlichen Voraussetzungen und zu den Verfahrensweisen in anderen Städten sollten über die genannten Quotierungen hinaus keine weiteren Einschränkungen oder Beschränkungen bestimmter Bewerbungen vorgenommen werden.

Neu gegenüber vorherigen Baugebieten wird eine Abschöpfungsmöglichkeit der Wertsteigerung des Grundstückes bei einem Weiterverkauf vor Erstbezug oder innerhalb von fünf Jahren nach Erstbezug vorgeschlagen. Diese Regelung wird als konform mit der aktuellen Rechtsprechung des BGH angesehen. Bezugsmaßstab ist der zum Verkaufszeitpunkt geltende Bodenrichtwert.

Eine technische Verfahrensänderung ist zudem seitens der Liegenschaftsabteilung beabsichtigt: Die Auslosung erfolgte bislang stets innerhalb der Verwaltung. Die Ziehung erfolgte durch eine/n zufällig ausgewählte/n, nicht in der Liegenschaftsabteilung beschäftigte/n Mitarbeiter/in, unter Aufsicht des RPA, das hinterher die ordnungsgemäße Durchführung bestätigte. Um hier nach außen noch mehr Unabhängigkeit darzustellen, soll die Auslosung diesmal durch ein Notariat vorgenommen und dokumentiert werden; dies wird inzwischen in anderen Städten auch so praktiziert. Das Notariat sollte dabei

nicht ortsansässig sein, um jede etwaige Interessenkollision mit den später bei Burgdorfer Notariaten (nach Einzelvorgabe der Käuferseite) zu beurkundenden Kaufverträgen zu vermeiden. Eine öffentliche Auslosung sollte weiterhin – auch im Hinblick auf die unklare weitere Corona-Entwicklung – nicht vorgenommen werden.

Zusammenfassend wird insofern vorgeschlagen, das quotierte Verlosungsverfahren beizubehalten und es auf das Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ zu übertragen, wie im Folgenden ausgeführt.

4. Auswahlkriterien und Verkaufsbedingungen für das Baugebiet „Ehlershäuser Weg“, Grundstücke für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser

Für das Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ werden somit die folgenden Kriterien zur Auswahl unter den Grundstücksinteressenten und besonderen Verkaufsbedingungen vorgeschlagen:

4.1 Kriterien zur Auswahl der Interessenten

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:

4 der Baugrundstücke werden für Interessenten aus dem Ortsteil Ramlingen-Ehlershausen (einschließlich ehemaliger und rückkehrwilliger Interessenten) vorgehalten und zunächst nur unter diesen Bewerbungen verlost. Ortsteilinteressent ist, wer mindestens seit drei Jahren in der Ortschaft Ramlingen-Ehlershausen den Hauptwohnsitz hat, oder wer früher einmal über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Jahren den Hauptwohnsitz dort hatte.

Sollten mehr Interessenten vorhanden sein, gehen die nicht in Gruppe 1 zum Zuge gekommenen Interessenten in Gruppe 2 bzw. 3 über und werden dort als allgemeine Burgdorfer Interessenten eingeordnet.

Sofern von den für diese Gruppe vorgesehenen 4 Grundstücken bis 9 Monate nach Vermarktungsstart Grundstücke nicht von Ortsteilinteressenten nachgefragt worden sind, und zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Ortsteilinteressenten mehr in den Wartelisten registriert sind, werden die verbleibenden Grundstücke an verbliebene Interessenten aus der Gruppe 2 vergeben.

Gruppe 2:

15 der Baugrundstücke werden an Familien und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehr Kindern¹ vergeben und unter diesen Bewerbungen verlost.

¹ 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 Interessenten ebenfalls als Interessenten mit Kind/ern. Maßgeblich für die Erfüllung dieser Kriterien ist das Datum des Vermarktungsbeginns.

Mindestens 8 der für die Gruppe 2 zur Verfügung stehenden Grundstücke werden an Burgdorfer Interessenten² vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Interessenten vorliegen.

Mindestens 2 der 15 Grundstücke werden an Interessenten 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 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.

Die Interessenten, die in Gruppe 2 nicht zum Zuge gekommen sind, werden mit in die Verlosung der Gruppe 3 genommen.

Die in Gruppe 2 nicht in Anspruch genommenen Grundstücke gehen in Gruppe 3 über.

Gruppe 3:

15 der Baugrundstücke werden in freier Verlosung unter allen sonstigen Interessenten, einschließlich der zuvor nicht berücksichtigten Interessenten aus Gruppe 2, vergeben.

Mindestens 8 der für die Gruppe 3 zur Verfügung stehenden Grundstücke werden an Burgdorfer Interessenten² vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Interessenten vorliegen.

Mindestens 2 der 15 Grundstücke werden an Interessenten 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 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.

Für alle Gruppen gilt:

Interessenten, die zuvor schon einmal ein kommunales Baugrundstück von der Stadt Burgdorf ganz oder anteilig erworben haben, werden während der Anwendung der Auswahlkriterien nicht berücksichtigt.

Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Auswahlverfahren.

4.2 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 Kaufvertrags-

² Burgdorfer Interessent 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.

abschluss 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.

Bei einem Weiterverkauf vor dem Erstbezug oder innerhalb von fünf Jahren nach Erstbezug des Wohnhauses ist die Stadt berechtigt, die zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs eingetretene Wertsteigerung des Grundstückes abzuschöpfen.

- Einige Grundstücke im WA 1 und WA 4 werden über eine Privatstraße erschlossen, die anteilig, und zwar hier zu je $\frac{1}{2}$ (Privatstraßen im westlichen Plangebiet) bzw. $\frac{1}{4}$ (Privatstraße im östlichen Plangebiet) mit zu erwerben ist.

Der Verkauf der Privatstraße erfolgt einschließlich Straßenausbau. Die durch den Straßenausbau einschließlich der Kanalisation anfallenden Kosten sind von den Grundstückserwerbern zu tragen. Zeitgleich mit dem Grundstückskaufvertrag ist aus diesem Grund mit der Stadt Burgdorf ein Werkvertrag über den Ausbau der Privaterschließungsstraße einschließlich Kanalisation (Schmutz- und Niederschlagswasser) zu schließen.

Seitens der zukünftigen privaten Eigentümer besteht gegenüber der Stadt Burgdorf weder Anspruch auf Winterdienst und Straßenreinigung, noch auf Unterhaltung und Erneuerung der Straße und der privaten Kanalisationsanlage. Eine Beleuchtung der Privatstraße wird von der Stadt Burgdorf nicht erstellt. Sollte von den zukünftigen privaten Eigentümern eine Straßenbeleuchtungsanlage erstellt werden, besteht kein Anspruch auf den Anschluss an die öffentliche Straßenbeleuchtungsanlage.

5. Verkaufspreise für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke

Bei der Festsetzung von Verkaufspreisen hat sich die Stadt in der Vergangenheit regelmäßig an den vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerten für Wohnbaugebiet, die sich immer auf das Grundstück einschließlich Erschließungskosten beziehen, orientiert. Der aktuelle Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ramlingen-Ehlershausen beläuft sich zum Wertermittlungstichtag 31.12.2020 auf 220 €/m².

Anders als im parallel entwickelten Baugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ sind im Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ trotz des erforderlichen Lärmschutzes im Süden des Plangebietes keine außergewöhnlich aufwändigen Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Auch besteht kein überproportionaler Flächenabzug durch ungewöhnlich große Grünflächen o.ä.. Insofern wird vorgeschlagen, den Verkaufspreis für alle Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 4 im Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ sowie die anteilig mit zu erwerbenden Privatstraßen auf die genannten 220 €/m² anzusetzen. Auch in der Vergangenheit, zuletzt in den Baugebieten „Eseringen“ und „An den Hecken“, wurde im Hinblick auf den Preis für die Straßenflächen ebenso verfahren.

Wie inzwischen üblich bei der Entwicklung neuer Baugebiete durch die Stadt wäre in diesem Preis wieder der Ablösungsbetrag für den auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrag für den Erstausbau der Erschließungsstraßen enthalten. Zusätzlich wären von den Erwerbern alle Kosten für den Anschluss des Grundstückes an die Ver- und Entsorgungsanlagen zu tragen. Der für den Erstanschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage auf das Grundstück entfallende Beitrag würde, wie zuletzt immer praktiziert, zusätzlich zum o.g. Kaufpreis über eine Ablösungsvereinbarung im Grundstückskaufvertrag abgelöst; der Ablösebetrag ist zusammen mit dem Grundstückskaufpreis zu

zahlen.

Eine Besonderheit in diesem Baugebiet stellen die eingangs beschriebenen Privaten Grünflächen bzw. der Grundstücksanteil an dem Lärmschutzwall dar; es ist zu entscheiden, wie hiermit preislich verfahren wird.

Generell ist der Verkauf von Flächenanteilen auf einem Baugrundstück, verbunden mit der Auflage an die künftigen Eigentümer, diese Flächen den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechend anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, nichts Ungewöhnliches und begründet generell noch keine Wertminderung. Auch in der Vergangenheit, so z.B. auch im zuletzt in Ehlershausen entwickelten Baugebiet „Schwarzenbergfeld“, sind auf einigen Grundstücken insbesondere für die Ortsrandeingrünung Pflanzgebote vorhanden, die auch nicht wertmindernd berücksichtigt wurden.

Allerdings besteht hier im aktuellen Bebauungsplan „Ehlershäuser Weg“ ein wesentlicher Unterschied zu den Grundstücken im „Schwarzenbergfeld“ und in anderen Bebauungsplänen. Dort handelt es sich i.d.R. um Grundstücksteile mit einem Pflanzgebot; hier aber sind die betreffenden Flächen als „Private Grünflächen“ ausgewiesen worden. Das wiederum hat zur Folge, dass die betroffenen Teilflächen, auch wenn sie Teile des privaten Baugrundstückes sind, nicht in die Berechnung der Ausnutzbarkeit des eigentlichen Baugrundstückes einfließen. Diese bezieht sich bei allen betroffenen Grundstücken nur auf das eigentliche Baugrundstück, unabhängig davon, dass daneben auch die Grünfläche ins private Eigentum übergeht. Insofern ist hier eine Wertminderung gegeben.

Es gibt hierfür aus der Vergangenheit keine direkten Vergleichsfälle. Im Baugebiet „Schwarzenbergfeld“ war bei einem Grundstück, über das aufgrund der Entwässerungsgegebenheiten der Kanal eines hinterliegenden Grundstückes geführt werden musste, für die betreffende nicht zu überbauende Fläche der halbe Preis angesetzt worden. Im Baugebiet „Alfred-Oehme-Platz“ war für eine Abstandsfläche rund um einen zu erhaltenden Baum ein Drittel des Quadratmeterpreises im Verhandlungsweg mit dem Käufer angesetzt worden.

Insgesamt sind ca. 2.400 m² hiervon betroffen, vorgeschlagen wird, für diese anteiligen Flächen den Kaufpreis auf 110,00 €/m² festzusetzen.

6. Vergabeverfahren, Verkaufsbedingungen und Verkaufspreis für Geschosswohnungsbau bzw. verdichtete Bauträgerbebauung

6.1 Ausgangssituation

Die beiden im Inneren des Gebietes gelegenen Baufelder WA 3 (ca. 4.271 und ca. 1.707 m²) sollen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vermarktet werden. Im Bebauungsplan sind hierzu ausdrücklich Zielaussagen in der Begründung (Punkt 1.3) enthalten, nach denen hier geförderter Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Ferner heißt es: „Die Mehrfamilienhausbebauung im Zentrum bietet Platz für unterschiedliche Nachfragetypen und soll auch finanziell schwächeren Interessenten ein Angebot schaffen.“

Weiter wird in der Begründung zum Bebauungsplan bei Punkt 2.3 Bewohnerstrukturen ausgeführt: „Bei der Veräußerung der Flächen für die Mehrfamilienhäuser ist darauf zu achten, dass sogenannte Belegwohnungen nur in begrenztem Maße geschaffen werden. Innerhalb der Mehrfamilienhäuser sollte auf eine adäquate Mischung von unterschiedlichen Wohnformen Wert gelegt werden.“

Grundsätzlich ist damit eine Zielaussage getroffen worden, bei der Vermarktung dieser Flächen zumindest teilweise geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

6.2 Verfahren

Bei der Veräußerung der Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung soll ein Bewertungssystem angewandt werden, das in ähnlicher Art bereits im Baugebiet „An den Hecken“ zum Tragen kam. Dort wurde ein Baufeld anhand verschiedener Kriterien zu den zu schaffenden Wohnformen angeboten, wobei auch ein Kaufpreisgebot zugelassen wurde.

Ähnlich soll auch für die Mehrfamilienhausgrundstücke im Zentrum des Baugebiets „Ehlershäuser Weg“ verfahren werden. Auf der einen Seite wird ein Kaufpreisgebot ermöglicht, das zu 20 % in die Gesamtwertung eingeht (siehe 6.3). Auf der anderen Seite werden Kriterien formuliert, die von den Stadt Burgdorf nach objektiven und subjektiven Maßstäben bewertet werden und zu 80 % in die Bewertung einfließen.

Die Erarbeitung der Kriterien erfolgte analog zu den Kriterien für das Baufeld 8 im Vermarktungsverfahren zum Baugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ (Bezugsvorlage: BV 2021 1692):

Kriterienart:

Für die beiden Baufelder im WA 3 wurde ein Kriterienpapier erstellt, in dem die relevanten Kriterien erläutert werden. Hierbei wurden drei Arten von Kriterien erarbeitet, die die Beurteilung der eingehenden Angebote beschleunigen sollen und zudem für eine hohe Transparenz und Qualität sorgen.

1. Objektive Kriterien:

Für die meisten der erarbeiteten Kriterien wurden objektive Messgrößen erarbeitet. Damit ist die Bewertung von Konzepten transparent für alle Anbietenden nachvollziehbar (Gebot der Transparenz). Für die Verwaltung stellen klar messbare Kriterien eine deutliche Vereinfachung bei der Bewertung der Konzepte dar.

Zu den objektiven Kriterien zählt beispielsweise die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten.

2. Subjektive Kriterien:

Um außerdem eine städtebauliche Qualität im Baugebiet zu schaffen, wurden auch städtebauliche Kriterien erarbeitet. Da diese immer subjektiv sind, wird für die Beurteilung der Konzepte eine Bewertungskommission eingerichtet.

Diese setzt sich zusammen aus:

- a. Hauptverwaltungsbeamten
- b. Bauoberrat
- c. dem Vorsitzenden des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau sowie dessen Vertreter
- d. dem Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften und Verkehr sowie dessen Vertreter
- e. Jeweils einer Person aus den Abteilungen
 - i. Stadtplanung
 - ii. Bauordnung
 - iii. Liegenschaften

Die Bewertungskommission ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.

Kategorien:

Die erarbeiteten Kriterien sind vier verschiedenen Kategorien zugeordnet: Wohnungspolitik, Umwelt- und Klimaschutz, Städtebau und Referenzen:

1. Wohnungspolitik:

Die Kategorie beinhaltet Kriterien, die sich direkt auf die Wohneinheiten beziehen. Neben der Anzahl der Wohneinheiten, die insgesamt in dem jeweiligen Baufeld geschaffen werden, erfolgt auch eine Bewertung der Wohnungsgrößen, des Anteils an

Eigentums- oder geförderten Wohnungen sowie der sozialen Durchmischung. Bei den Kriterien handelt es sich um objektive und damit messbare Kriterien.

Aufgrund der ohnehin schon laut Niedersächsischer Bauordnung bestehenden Regelung zur Barrierefreiheit für Wohngebäude ab 4 Wohnungen wird hier kein Kriterium vorgesehen.

2. Umwelt- und Klimaschutz:

Die Kategorie beinhaltet Kriterien, die umwelt- und klimaschützende Aspekte bei der Vergabe bewerten. Im Wesentlichen sind hier Kriterien zu Dach- und Fassadenbegrünungen (auch in Kombination mit Solaranlagen) sowie zu energetischen Gebäudestandards zu finden. Hierbei ist auch die Herstellung von entsprechenden Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ein Kriterium. Bei den Kriterien handelt es sich ausschließlich um objektive Kriterien, die mit entsprechenden Nachweisen zu beurteilen sind.

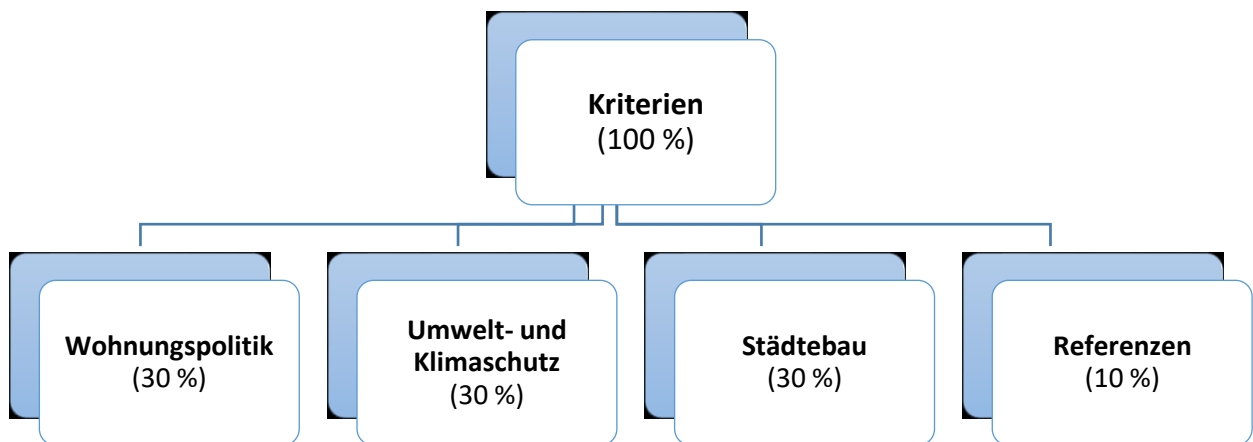
3. Städtebau:

Bei den städtebaulichen Kriterien sind ausschließlich subjektive Kriterien zu finden, die über die o.g. Bewertungskommission beurteilt werden. Städtebauliche Kriterien sind beispielsweise die Aufenthaltsqualität, Blickbeziehungen und die Realisierung von Gemeinschaftsanlagen.

4. Referenzen:

Für die Baufelder werden Beispielprojekte als Referenzen für die Leistungsfähigkeit und Qualität der Bewerbenden abgefragt. Hierbei handelt es sich um ein objektives Kriterium, bei dem nur die Anzahl der Referenzen beurteilt wird.

Die Kategorien werden bei der Bewertung unterschiedlich gewichtet:



Bewertung der Kriterien:

Die einzelnen Kriterien werden mit unterschiedlichen Punktzahlen bewertet. Über alle Kategorien hinweg werden dabei 100 Punkte (entspricht 100 %) vergeben. Die Punkte für jede Kategorie ergeben sich aus der oben dargestellten Gewichtung. So lassen sich beispielsweise in der Kategorie „Umwelt- und Klimaschutz“ für die Baufelder maximal 30 Punkte erzielen, da die Kategorie mit 30 % gewichtet wird. Die maximale Punktzahl für die einzelnen Kriterien ergibt sich aus der Anzahl an Kriterien innerhalb der Kategorie. Zum Teil wurde hier eine Gewichtung vorgenommen. So lassen sich beispielsweise über energetische Gebäudestandards mehr Punkte erzielen als über die Realisierung von Fassadenbegrünung.

Für einige der Kriterien wurden Mindestanforderungen bzw. maximale Zielgrößen festgelegt. Anhand von drei Beispielen soll das Prinzip der Bewertung verdeutlicht werden:

Beispiel 1:

	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte
Bewertung (Baufeld W)	76-100%	3	26-75%	2	1-25%	1	0%	0

In diesem Beispiel wird die Umsetzung von Fassadenbegrünungen an Hauptgebäuden bewertet. Ein Anteil von 76-100 % Fassadenbegrünung wird in diesem Beispiel mit 3 Punkten bewertet. Konzepte mit einem Anteil von 26 – 75 % erhalten noch 2 Punkte. Bei einem Anteil von 1-25 % werden die Konzepte mit einem Punkt bewertet und Konzepte ohne Fassadenbegrünung erhalten keine Punkte. Da hier keine Mindestanforderungen festgelegt werden, werden alle Konzepte berücksichtigt, auch wenn sie keine Dachbegrünung auf Hauptgebäuden vorsehen.

Beispiel 2:

	KfW	Punkte	KfW	Punkte	KfW	Punkte	KfW	Punkte
Bewertung (Baufeld W)	+/-0-Energie-Haus	13	KfW40 Nachhaltig*	9	KfW40	5	KfW55	0

* KfW40 Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung der KfW-Bank

In diesem Beispiel wird der geplante energetische Gebäudestandard bewertet. Die beste Bewertung erhält demnach der Bau eines Plus- oder Nullenergiehauses mit 13 Punkten. Je nachdem, ob das Nachhaltigkeitszertifikat der KfW-Bank erreicht wird, erhalten Gebäude mit KfW40-Standard (oder KfW40+) 9 bzw. 5 Punkte. Für den KfW55-Standard werden keine Punkte vergeben. Konzepte, die Gebäude unterhalb des KfW55-Standards vorsehen, werden von der Bewertung ausgeschlossen.

Beispiel 3:

	Anteil WE	Punkte	Anteil WE	Punkte	Anteil WE	Punkte
Bewertung (Baufeld W)	0%	5	1-4%	3	5%	0

In diesem Beispiel wird die Anzahl der Eigentumswohnungen bewertet. Angestrebt wird, dass in diesem Baugebiet möglichst nur Mietwohnungen entstehen. Zur Gegenfinanzierung von z.B. sozial gefördertem Wohnraum sollen jedoch Eigentumswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Konzepte, in denen keine Eigentumswohnungen vorgesehen sind, werden in diesem Beispiel mit den maximalen 5 Punkten bewertet. Bei 1-4 % Eigentumswohnungen (gemessen an den insgesamt geschaffenen Wohnungen in dem Baufeld) können noch 3 Punkte erreicht werden. Werden 5 % Eigentumswohnungen geschaffen, wird das Konzept mit 0 Punkten bewertet. Bei einem Anteil von mehr als 5 % werden die Konzepte nicht bei der Bewertung berücksichtigt.

Die einzelnen Kriterien sowie die möglichen Punktzahlen bei der Bewertung ist dem beigefügten Kriterienpapier in der Anlagen 2 zu entnehmen.

6.3 Verkaufspreis

Anders als in der Burgdorfer Kernstadt gibt es für die Burgdorfer Ortsteile keinen eigenen Bodenrichtwert für Grundstücke für verdichteten Wohnungsbau. In der Kernstadt liegt dieser Richtwert bei 175 €/m² und damit unter dem Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es wird vorgeschlagen, diesen Richtwert auch als Mindestpreis für die beiden Baufelder im Bebauungsplangebiet „Ehlershäuser Weg“ anzusetzen.

Die Höhe der gebotenen Kaufpreise soll zu 20 % in die Gesamtwertung je Baufeld mit einfließen. Es wird für jedes Baufeld eine individuelle Höchstpunktzahl für den Kaufpreis errechnet, deren Höhe sich je nach der im Bereich Städtebau/Wohnungsbau/Energie maximal zu vergebenden Punktezahl des Baufeldes errechnet.

Das jeweilige Höchstgebot erhält die maximale Punktzahl; Gebote, die nur dem Mindestpreis entsprechen, erhalten in dieser Kategorie keine Punkte. Gebote zwischen dem Höchst- und dem Mindestgebot erhalten eine Punktzahl, die in Abhängigkeit von deren Abstand zum eingegangenen Höchstgebot ermittelt wird.

Anlagen:

Anlage 1 – Planzeichnung des Bebauungsplans mit Kennzeichnung der Baufelder und der Privaten Grünflächen

Anlage 2 – Kriterienpapier Baufeld W und O (WA 3)