



# Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>BV 2021 1693/1</b>
Datum:	29.09.2021
Federführung:	80 Wirtschaftsförderung/Li egenschaften
Aktenzeichen:	

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Neubaugebiet Bebauungsplan Nr. 2-16: "Ehlershäuser Weg",  
Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für  
Mehrfamilienhäuser -  
Auswahlkriterien, Verkaufsbedingungen und Verkaufspreis  
hier: Änderungs-/Ergänzungsvorschläge des Orsrates Ramlingen-  
Ehlershausen**

### Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen		Nachrichtlich			
Ausschuss für Umwelt, Stadt- entwicklung 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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag der Bezugsvorlage BV 2021 1693 vom 11.08.2021 wird ergänzt um die über die Ergänzungsvorlage BV 2021 1693/1 vom 29.09.2021 zusammengefassten Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Orsrates Ramlingen-Ehlershausen. Diese werden Bestandteil der Auswahlkriterien (4.1) und Verkaufsbedingungen (4.2) und des Verfahrens in der Bewertungskommission (6.2) werden.

Die Vorgaben des Punktes 4.2 stehen unter dem Vorbehalt der noch erforderlichen rechtlichen Prüfung.

(Pollehn)

### **Sachverhalt und Begründung:**

Der Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 die Ursprungsvorlage BV 2021 1693 vom 11.08.2021 einstimmig empfohlen, mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

### **Änderungsvorschläge des Orsrates zu 4.1 der Ursprungsvorlage (im Fettdruck):**

#### 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:

**6** 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 **6** 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:

**14** der Baugrundstücke werden an Familien und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehr Kindern<sup>1</sup> vergeben und unter diesen Bewerbungen verlost.

Mindestens **7** der für die Gruppe 2 zur Verfügung stehenden Grundstücke werden an Burgdorfer Interessenten<sup>2</sup> vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Interessenten vorliegen.

Mindestens 2 der **14** 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

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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.

**Mindestens 1 der 14 Grundstücke wird an einen Interessenten mit einer nachweislich mindestens 2jährigen Mitgliedschaft in einer Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr vergeben.**

**Die Erfüllung der Mindestquote für Burgdorfer Interessenten und jeweils eine der Mindestquoten Arbeitsplatz/Gewerbebetrieb/freiberufliche Tätigkeit oder Feuerwehr 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:

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

Mindestens **7** der für die Gruppe 3 zur Verfügung stehenden Grundstücke werden an Burgdorfer Interessenten<sup>2</sup> vergeben, sofern Bewerbungen von Burgdorfer Interessenten vorliegen.

Mindestens 2 der **14** 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.

**Mindestens 1 der 14 Grundstücke wird an einen Interessenten mit einer nachweislich mindestens 2jährigen Mitgliedschaft in einer Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr vergeben.**

**Die Erfüllung der Mindestquote für Burgdorfer Interessenten und jeweils eine der Mindestquoten Arbeitsplatz/Gewerbebetrieb/freiberufliche Tätigkeit oder Feuerwehr 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.

### **Ergänzungsvorschlag des Ortsrates zu 4.2 der Ursprungsvorlage (im Fettdruck):**

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 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.  
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.
- **In dem abzuschließenden Kaufvertrag verpflichten sich die Käufer zum Verzicht auf den Einbau einer Ölheizung. Ferner verpflichten sich die Käufer, dass auf mindestens 50 % der nach Süden ausgerichteten Dachfläche Anlagen zur Nutzung solarer Energie errichtet werden. Bei einem Verstoß gegen eine der beiden Auflagen verpflichten sich die Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € an die Stadt.**

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Ein vergleichbares Vorgehen wurde im Jahr 2014 bei der Entwicklung des Baugebietes „Nördlich Zilleweg, 1. Abschnitt“ praktiziert. Aufgrund neuerer Rechtsprechung muss allerdings noch geprüft werden, ob derartige Vorgaben einschließlich der etwaigen Einforderung einer Vertragsstrafe noch rechtskonform sind.*

**Ergänzungsvorschlag des Orsrates zu Punkt 6.2 der Ursprungsvorlage:**

Die Bewertungskommission für die subjektiven Kriterien wird ergänzt durch ein weiteres, durch den Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen zu benennendes Mitglied.