



Verantwortlich: Steffen Gärtner
Amt: Gemeindedirektor(in)

SITZUNGSVORLAGE

R/X/38

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	30.06.2022	9	ja
Verwaltungsausschuss	06.07.2022	7	nein
Gemeinderat	13.07.2022		ja

Bauplatzvergabe im Neubaugebiet „Schnellenberger Weg“ - Beratung und Beschluss über Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken und den Musterkaufvertrag

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ werden die Voraussetzungen für die Erschließung des Neubaugebiets geschaffen. Somit kann nach erfolgter Ausschreibung der Tiefbauleistung auch die Veräußerung von Baugrundstücken beginnen.

Im Bauamt der Samtgemeinde Gellersen wird eine Interessentenliste geführt, welche mehrfach überzeichnet ist. Dies dokumentiert die Nachfrage und den Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger, sich in dem Baugebiet „Schnellenberger Weg“ niederzulassen. Die Interessentenliste umfasst inzwischen mehr als 1.900 Interessenten.

Das Baugebiet hat dabei eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Wohnraum in der Gemeinde Reppenstedt. Daher soll die Vergabe der Grundstücke nach festgelegten Vergabekriterien erfolgen.

Hierbei ist in folgende Kategorien zu unterscheiden:

1. Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke

Im Neubaugebiet „Schnellenberger Weg“ sind 59 Einfamilienhäuser und 10 Doppelhäuser ausgewiesen. Die Grundstücke sollen unter Berücksichtigung von erarbeiteten Vergabekriterien vergeben werden (siehe Anlage).

2. Reihenhausgrundstücke

Im Neubaugebiet „Schnellenberger Weg“ sind 2 Reihenhausgrundstücke mit je 5 Wohneinheiten ausgewiesen. Da sich die Bewerberinnen und Bewerber nach Zuschlag eines Reihenhausgrundstücks i.d.R. nicht auf einen Architekten/Bauträger verständigen, welche die Reihenhausanlagen auch baulich umsetzen, sollen daher die beiden Reihenhausgrundstücke an potenzielle Investoren/Bauträger vergeben werden, die diese Reihenhausanlagen entwerfen und errichten:

Die Vergabekriterien für die Bauträger sind:

- Architektur 30 %
- Energieeffizienz 30 %
- Bezahlbarer Wohnraum/Preisgestaltung 40 %

Die einzelnen Reihenhäuser werden von den Investoren/Bauträgern unter Berücksichtigung der Kriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser an die Interessenten vergeben bzw. verkauft, d.h. es kommen die gleichen Kriterien für die Vergabe zur Anwendung.

3. Mehrfamilienhäuser

Im Neubaugebiet stehen mehrere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Neben den Bereichen für den sozialen, geförderten Wohnungsbau und dem autoarmen Wohnprojekt sollen die anderen Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Höchstbieterverfahren veräußert werden. Dabei werden seitens der Gemeinde Reppenstedt die Mindestgebote festgesetzt.

4. Sozialer und geförderter Wohnraum

Es sind insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser für den ausschließlich sozial geförderten Wohnraum ausgewiesen. Hier liegt eine Bewerbung der kommunalen Gesellschaft der Samtgemeinde Gellersen vor. Zur Entwicklung eines kommunalen Wohnungsbestandes sollen die Grundstücke entsprechend vergeben werden. Dies dient vor allem auch der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum über die in der Förderung festgesetzte Mietpreisbindung hinaus.

Musterkaufvertrag

Der Musterkaufvertrag bildet die rechtlichen Bedingungen ab, unter denen der Verkauf aller Grundstücke erfolgen soll. Hier werden insbesondere die Rechte der Gemeinde Reppenstedt abgesichert, falls sich die späteren Grundstückseigentümer nicht an die Bauverpflichtung oder die Selbstnutzungsverpflichtung halten.

Beschlussempfehlung:

1. Die in der Anlage beigefügten Vergabekriterien für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden beschlossen.
2. Dem Verfahren zur Vergabe der Reihenhäusergrundstücke mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren von Investoren und Bauträgern wird zugestimmt.
3. Dem Verfahren zur Bauplatzvergabe für Mehrfamilienhäuser im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird zugestimmt.
4. Die Grundstücke für den sozialen und geförderten Wohnungsbau werden an die Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen mbH & Co. KG verkauft.
5. Der Musterkaufvertrag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlage(n):

- Richtlinie zur Vergabe von Einzel- und Doppelhausgrundstücken
- Bewerberbogen
- Musterkaufvertrag