

*Betreff:***Grundstückskaufvertrag zum Plangebiet "Trakehnenstraße/Breites Bleek", ST 81****Verkauf von Teilflächen der städtischen Flurstücke 189/308, 194/24, 189/290 und 189/93, alle Flur 7 der Gemarkung Stöckheim***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

08.02.2019

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

12.02.2019

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Braunschweig und Investoren über Teilflächen der städtischen Flurstücke 189/308 (ca. 220 m²), 194/24 (ca. 1.073 m²), 189/290 (ca. 395 m²) und 189/93 (ca. 8.898 m²), alle Flur 7 der Gemarkung Stöckheim für die Entwicklung des Baugebietes „Trakehnenstraße/Breites Bleek“ wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Bei der Beratung der Vorlage im Finanz- und Personalausschuss und im Verwaltungsausschuss ist hinterfragt worden, ob

1. der Verkaufspreis für die städtischen Flächen angemessen sei und ob
2. es sinnvoll wäre, das Grundstück für „Gemeinschaftliches Wohnen“ im städtischen Eigentum zu belassen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Der Verkaufspreis für die städtischen Flächen entspricht dem von der städtischen Bewertungsstelle ermittelten Verkehrswert für Bauerwartungsland in diesem Bereich und bewegt sich im Rahmen von Vergleichspreise für Bauerwartungsland aus anderen Gebieten.

Zwischen dem Ankauf von Bauerwartungsland und dem Verkauf von erschlossenen Wohnbauflächen sind von dem jeweiligen Vorhabenträger erhebliche Kosten zu tragen. Dazu gehören insbesondere

Übliche Kosten:

- Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes (Gutachten, Architekten/Ingenieure)
- Kampfmittelondierung
- Kosten für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (Flächen und Herstellung)
- Kosten der eigentlichen Erschließung des Baugebietes

- Kosten für die Herstellung von Grünflächen, Spiel- und Jugendplätzen
- Kosten für neu zu schaffende Infrastruktur (insbesondere Kitas, Schulerweiterungen)
- Kosten für kapitalisierte Pflegekosten für Grün- und Ausgleichsflächen und Straßenbegleitgrün,
- Herstellung von 20 % der Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau

Zusätzliche Kosten für das Baugebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“:

- Verkehrsberuhigung Romintenstraße und Rossitenstraße
- Anbindung des Baugebietes an die Senefelder Straße
- Sicherung des Baustellenverkehrs in der Senefelderstraße
- Querung der Stadtbahntrasse
- Verlegung vorhandener Entwässerungsanlagen
- Verlegung von Versorgungsleitungen
- Vorhalten des Grundstücks für gemeinschaftliches Wohnen für 2 Jahre

Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Kaufpreis für Bruttobauland gezahlt wird. Die Erträge des Vorhabenträgers können jedoch nur durch den Verkauf von Nettobauland erzielt werden. In der Regel liegt die Nettobaulandquote in normalen Wohnbaugebieten bei etwa 60 % bis 65 %. Die übrigen Flächen (Straßen, Grünflächen, Spielplätze etc.) werden nach Fertigstellung vom jeweiligen Vorhabenträger unentgeltlich auf die Stadt übertragen.

Der Verkaufspreis für die städtischen Flächen ist aus Sicht der Verwaltung daher angemessen.

Zu 2.:

Würde das Grundstück für „Gemeinschaftliches Wohnen“ im Eigentum der Stadt verbleiben, müsste mit dem Erschließungsträger eine vertragliche Vereinbarung über die anteilige Übernahme der Kosten der Erschließungsmaßnahmen und der Folgekosten geschlossen werden. Dies hätte zur Folge, dass sämtliche Kostenabrechnungen des Erschließungsträgers für das Gebiet von der Stadt auf Angemessenheit geprüft werden müssten, was mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden wäre.

Die Stadt wird nach dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag für ein Grundstück im Baugebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren zur Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens durchführen. Das Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren wird im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine Bauherrengruppe durch die Stadt ermittelt werden. Diese Bauherrengruppe erhält von der Vorhabenträgerin eine notariell beurkundete Ankaufsoption.

Die Ankaufsoption muss innerhalb eines weiteren Jahres ab Beurkundungszeitpunkt angenommen werden.

Die Ankaufsoption bzw. der zukünftige Kaufvertrag erfolgen unter folgenden Bedingungen:

- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit der ausgewählten Bauherrengruppe drei Monate vor Ablauf der Optionsfrist
- Baubeginn auf dem Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen innerhalb von 24 Monaten nach Wirksamwerden des Kaufvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Bauherrengruppe
- Rückkaufsrecht der Vorhabenträgerin, falls die Bauherrengruppe nicht fristgerecht mit dem Hochbau beginnt

- Ankaufsrecht der Stadt für den Fall, dass die Vorhabenträgerin ihr Rückkaufsrecht nicht innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der 24-Monats-Frist ausübt

Fazit: Das Engagement des Investors ist vor diesem Hintergrund besonders positiv zu werten.

Geiger

Anlage/n:
Keine