

Sitzungsvorlage

Nr.: 2019/158

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlich
Bau- und Entwicklungsausschuss	02.09.2019	nein
Gemeinderat Lengerich	09.11.2019	ja

Baugebiet Erweiterung Dinklagenkamp

a) Festlegung der Konditionen für den Verkauf der Grundstücke

b) Festlegung des Vergabeverfahrens

a) Konditionen für den Verkauf der Grundstücke

- **Ermittlung Kaufpreis**

Das Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ liegt südöstlich der Ortsmitte von Lengerich, östlich der Frerener Straße. Im Norden begrenzt die Schützenstraße das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet der Lengericher Dorfbach.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 7.128 qm. In diesem Baugebiet entstehen insgesamt 7 neue Bauplätze, 2 davon befinden sich im Privatbesitz. Die 5 öffentlichen Baugrundstücke, die zum Verkauf anstehen, haben eine Gesamtgröße von **3.937 qm**.

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um Flächen, die sich schon immer im Eigentum der Gemeinde Lengerich befinden und um Flächen, die teilweise noch dazu erworben wurden. Die Bodenrichtwerte in den umliegenden Baugebieten liegen aktuell bei

Baugebiet Dinklagenkamp = 50,00 €/qm
Baugebiet Höftersbusch = 56,00 €/qm
Baugebiet Erlenweg = 50,00 €/qm.

Es wird vorgeschlagen, den Grundstückskaufpreis auf 50,00 €/qm festzusetzen.

Vermessungskosten: Illguth = 8.579,55 €
Katasteramt = 1.599,50 €
10.179,05 €

Planungskosten: 7.419,62 €

- **Ermittlung Ablösebetrag auf die Erschließungskosten**

Der Wasserverband Lingener Land hat anhand von 2 Varianten den Ablösebetrag auf die Erschließungskosten für das Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ errechnet. In der 1. Variante (22,76 €/qm) wurde die Kostensteigerung mit 3 % angesetzt über einen Erschließungszeitraum von 10 Jahre und in der 2. Variante (25,45 €/qm) eine Kostensteigerung von 5 % ebenfalls über einen Erschließungszeitraum von 10 Jahre.

Da man davon ausgehen kann, dass die Baugrundstücke in diesem Baugebiet sehr schnell veräußert werden, ist der Ablösebetrag auf die Erschließungskosten der Variante 1 = 22,76 €/qm – rd. 23,00 €/qm anzunehmen.

- **Vertragliche Verpflichtungen für die Käufer**

Es wird vorgeschlagen folgende Konditionen festzusetzen:

Kaufpreisfälligkeit: Fälligkeit innerhalb eines Monats ab Vertragsabschluss.

Vertragliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde Lengerich

Die Gemeinde Lengerich behält sich das Vorkaufsrecht an dem hier verkauften Grundstück für alle Verkaufsfälle vor.

Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem von ihm erworbenen Grundbesitz binnen eines Jahres nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Dinklagenkamp“ zu errichten. Auf Antrag kann die Frist um ein Jahr verlängert werden.

Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Gemeinde Lengerich berechtigt, die lastenfreie Rückübertragung gegen Erstattung der vorgenannten Beträge zu verlangen, wobei sämtliche mit der Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern von dem Erwerber zu tragen sind.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der Gemeinde Lengerich auf Rückübertragung des verkauften Grundstückes soll eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Verkäuferin im Grundbuch eingetragen werden.

Rangvorbehalt für einzutragende Grundpfandrechte ist möglich.

Löschung der Rückauflassungsvormerkung nach Erstellung des Rohbaus.

Der Erwerber verpflichtet sich, das im Zuge des Straßenausbaues im Baugebiet „Erlenweg“ anzulegende Straßenbegleitgrün entlang der Grundstücksgrenzen des Kaufgrundstückes bis zur Straßenmitte hin zu pflegen und evtl. mit erworbene privaten Grünflächen nach erstmaliger Bepflanzung durch die Gemeinde Lengerich auf Dauer zu pflegen.

Die Erwerber verpflichten sich, die von ihnen übernommenen Verpflichtungen bei einer Übertragung auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die Erwerber müssen das errichtete Wohnhaus bzw. eine Wohnung darin in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung selbst bewohnen. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach, wird sofort die Zahlung eines Betrages in Höhe von 25,00 € /qm an die Gemeinde Lengerich fällig.

Das erworbene Grundstück darf in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung des Wohnhauses nicht veräußert bzw. verschenkt werden. Sofern die Erwerber dieser Verpflichtung nicht nachkommen, wird sofort die Zahlung eines Betrages in Höhe von 25,00 €/qm an die Gemeinde Lengerich fällig.

- Grundstücke für Mietwohnungsbau werden nicht angeboten

• **Sonderkonditionen für Familien**

Die Gemeinde Lengerich gewährt Familien und Alleinstehende mit Kind(ern) beim Erwerb eines Baugrundstückes im Baugebiet „Am Bürgerpark“ und im Baugebiet „Erlenweg I und II“ auf den Grundstückskaufpreis eine Vergünstigung von 1,-- €/qm und Kind. Da mit diesem Sonderprogramm gute Erfahrungen gemacht wurden, ist zu überlegen, ob auch für das neue Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ diese Vergünstigung angeboten werden soll.

Unter folgenden Voraussetzungen kann die Vergünstigung gewährt werden:

1. für Kinder bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres, die mit Hauptwohnsitz beim Erwerber des Baugrundstückes gemeldet sind
2. die Vergünstigung muss beantragt werden
3. die Vergünstigung wird pro Familie/Alleinstehendem nur einmal gewährt
4. das Sonderprogramm läuft über einen Zeitraum von 3 Jahren und zwar ab dem 01.01.2020
5. Erwerber eines Grundstückes, die ab Kaufdatum innerhalb der nächsten 5 Jahre ein Kind/Kinder bekommen, erhalten ebenfalls diese Vergünstigung.
6. Beim Rückkauf des Baugrundstückes wird der Zuschuss automatisch widerrufen.

b) Vergabeverfahren

Es wird vorgeschlagen, die Vergabe der Bauplätze nach einem Punktesystem abzuwickeln.

- 1) Die Kaufinteressenten können sich ab heute bis zum 15.10.2019 bei der Samtgemeindeverwaltung bewerben. In dem Gespräch sind die Angaben zum Bewerber und die in der angefügten Matrix aufgeführten Kriterien zu erfragen.
- 2) Mit Hilfe der Bewertungsmatrix wird nach einem Punktesystem ermittelt wie viele Punkte ein Bewerber erreicht.
- 3) In der Reihenfolge der erreichten Punkte können sich die Bewerber ein Baugrundstück auswählen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl beginnt.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag Grundstückskaufpreis:

Die Bauplätze im Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ sollen zum Grundstückskaufpreis von **50,00 €/qm** veräußert werden.

Beschlussvorschlag Ablösebetrag auf die Erschließungskosten:

Im Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ sollen die Erschließungskosten zu einem Betrag von **23,00 €/qm** abgelöst werden.

Beschlussvorschlag vertragliche Verpflichtungen für die Käufer:

Folgende vertraglichen Konditionen sollen für den Verkauf der Bauplätze für das Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ zugrunde gelegt werden:

Kaufpreisfälligkeit: Fälligkeit innerhalb eines Monats ab Vertragsabschluss.

Vertragliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde Lengerich

Die Gemeinde Lengerich behält sich das Vorkaufsrecht an dem hier verkauften Grundstück für alle Verkaufsfälle vor.

Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem von ihm erworbenen Grundbesitz binnen eines Jahres nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Dinklagenkamp“ zu errichten. Auf Antrag kann die Frist um ein Jahr verlängert werden.

Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Gemeinde Lengerich berechtigt, die lastenfreie Rückübertragung gegen Erstattung der vorgenannten Beträge zu verlangen, wobei sämtliche mit der Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern von dem Erwerber zu tragen sind.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der Gemeinde Lengerich auf Rückübertragung des verkauften Grundstückes soll eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Verkäuferin im Grundbuch eingetragen werden.

Rangvorbehalt für einzutragende Grundpfandrechte ist möglich.

Löschung der Rückauflassungsvormerkung nach Erstellung des Rohbaus.

Der Erwerber verpflichtet sich, das im Zuge des Straßenausbaues im Baugebiet „Erlenweg“ anzulegende Straßenbegleitgrün entlang der Grundstücksgrenzen des Kaufgrundstückes bis zur Straßenmitte hin zu pflegen und evtl. mit erworbene privaten Grünflächen nach erstmaliger Bepflanzung durch die Gemeinde Lengerich auf Dauer zu pflegen.

Die Erwerber verpflichten sich, die von ihnen übernommenen Verpflichtungen bei einer Übertragung auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die Erwerber müssen das errichtete Wohnhaus bzw. eine Wohnung darin in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung selbst bewohnen. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach, wird sofort die Zahlung eines Betrages in Höhe von 25,00 € /qm an die Gemeinde Lengerich fällig.

Das erworbene Grundstück darf in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung des Wohnhauses nicht veräußert bzw. verschenkt werden. Sofern die Erwerber dieser Verpflichtung nicht nachkommen, wird sofort die Zahlung eines Betrages in Höhe von 25,00 € /qm an die Gemeinde Lengerich fällig.

- Grundstücke für Mietwohnungsbau werden nicht angeboten

Beschlussvorschlag Sonderkonditionen für Familien :

Die Gemeinde Lengerich gewährt Familien und Alleinstehende mit Kind(ern), die im Baugebiet „Erweiterung Dinklagenkamp“ von der Gemeinde Lengerich ein Baugrundstück kaufen, vom aktuellen Grundstückskaufpreis eine Vergünstigung von 1,00 €/qm und Kind.

Die Vergünstigung wird unter folgenden Voraussetzungen gewährt:

1. für Kinder bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres, die mit Hauptwohnsitz beim Erwerber des Baugrundstückes gemeldet sind
2. die Vergünstigung muss beantragt werden
3. die Vergünstigung wird pro Familie/Alleinstehendem nur einmal gewährt
4. das Sonderprogramm läuft über einen Zeitraum von 3 Jahren und zwar ab dem 01.01.2020
5. Erwerber eines Grundstückes, die ab Kaufdatum innerhalb der nächsten 5 Jahre ein Kind/Kinder bekommen, erhalten ebenfalls diese Vergünstigung.
6. Beim Rückkauf des Baugrundstückes wird der Zuschuss automatisch widerrufen.

Beschlussvorschlag Vergabeverfahren:

Die Vergabe der Baugrundstücke soll nach einem Punktsystem wie folgt erfolgen:

- 4) Die Kaufinteressenten können sich ab heute bis zum 15.10.2019 bei der Samtgemeindeverwaltung bewerben. In dem Gespräch sind die Angaben zum Bewerber und die in der angefügten Matrix aufgeführten Kriterien zu erfragen.
- 5) Mit Hilfe der Bewertungsmatrix wird nach einem Punktesystem ermittelt, wie viele Punkte ein Bewerber erreicht.
- 6) In der Reihenfolge der erreichten Punkte können sich die Bewerber ein Baugrundstück auswählen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl beginnt.