

Vorlage Nr. VI 11/2014
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

Grundstücksverkäufe im Einfamilienhausgebiet Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße

A Problem

Die Stadt Bremerhaven ist Eigentümerin mehrerer Baugrundstücke im Einfamilienhausgebiet Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße. In diesem neuen Baugebiet können im Zuge der Planungen insgesamt ca. 17 Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 544 m² und ca. 693 m² vermarktet werden.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 406 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße“ sind nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Die Erschließung erfolgt über die vorgenannten öffentlichen Straßen, wobei der Lotjeweg bereits endgültig hergestellt ist. Die innere Erschließung soll über eine zu errichtende Stichstraße erfolgen. Die Grundstücke liegen an bzw. in einer ehemaligen Sandgrube, so dass bei einer Gesamtvermarktung eine Verfüllung der Grube erforderlich wird.

Aufgrund vorhandener Kaufinteressenten ist zunächst vorgesehen, vier Grundstücke im nord-westlichen Bereich (s. Lageplan Nr. 1 – 4) zu vermarkten. Das Architekturbüro Seedorf hat im Rahmen einer Kostenermittlung und unter Berücksichtigung der Umlegung eines Kabels für die Baureifmachung dieses 1. Bauabschnittes Aufwendungen von insgesamt 72.324,63 € einschl. MwSt errechnet. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwertes von 55,00 €/m² erschließungsbeitragspflichtig ergibt sich ein Kaufpreis von 65,00 €/m² für das bereits teilweise erschlossene Grundstück Nr. 1 und eines Kaufpreises von 55,00 €/m² für die übrigen drei noch nicht erschlossenen Bauplätze. Die anfallenden Erschließungsbeiträge werden zu einem späteren Zeitpunkt erhoben.

Im Zuge der Realisierung dieses Bauabschnittes für die vorhandene rd. 2.532 m² große Baufläche sind Einnahmen von ca. 146.190,00 € zu erzielen. Auf dem Grundstück Nr. 5 soll eine Böschung zur Rybniker Straße angelegt werden. Dieses Grundstück kann begrünt, aber nicht bebaut werden.

Im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 406 hat das Amt für Straßen- und Brückenbau im Jahre 2007 u. a. auf die Notwendigkeit des Ausbaues der derzeit lediglich provisorisch hergerichteten Tarnowitzer Straße hingewiesen. Der Straßenausbau erfolgt, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Das Umweltschutzamt hat im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke darauf hingewiesen, dass aufgrund des hydrologischen sensiblen Gebietes das Verfüllen nur mit nachweislich unbelastetem Material (Sand ZO) möglich ist. Vor dem Verfüllen sind die Abfallstoffe zu entfernen und der humose Oberboden aufzunehmen, zu sichern und anschließend als Abdeckung wieder aufzutragen.

Bei der Veräußerung der Baugrundstücke sind von allen Käufern zusätzlich die Vermessungs-

kosten, die Kanalanschlussgebühren sowie Anschluss- und Netzerweiterungskosten der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG und der Telekommunikationsanbieter zu übernehmen. Die Käufer verpflichten sich, das von ihnen erworbene Grundstück innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Baustraße entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 406 zu bebauen.

Durch die Baureifmachung der Flächen werden die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung geschaffen und somit die im Bebauungsplan genannten Festsetzungen umgesetzt.

B Lösung

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien verkauft für die Stadt Bremerhaven im Rahmen des 1. Bauabschnittes vier von insgesamt geplanten ca. 17 Baugrundstücken im Einfamilienhausgebiet Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße zum Preis von 55,00 - 65,00 €/m² zuzüglich Erschließungsbeiträge je nach Lage des Grundstücks.

Der Magistrat ist nach erfolgtem Verkauf über Käufer, Grundstücksbezeichnung, Größe des Grundstücks sowie dem jeweils erzielten Kaufpreis in Kenntnis zu setzen.

Der erforderliche Straßenausbau der Tarnowitzer Straße erfolgt, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

C Alternativen

Dem Magistrat wird vom Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien vor Verkauf eines jeden Grundstücks eine gesonderte Vorlage mit den Daten des Käufers, des Grundstücks und des Kaufpreises zur Beschlussfassung vorgelegt.

D Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Sicherung von Einnahmen aus den zunächst vier Grundstücksverkäufen in Höhe von insgesamt ca. 146.000,00 €. Hiervon in Abzug zu bringen sind die Aufwendungen für die Baureifmachung dieses 1. Bauabschnittes in Höhe von ca. 75.000,00 € einschl. MwSt.

Die jeweiligen Verkaufserlöse fließen dem Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien als Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zur weiteren Sanierung städtischer Immobilien zu.

Der erforderliche Straßenausbau der Tarnowitzer Straße erfolgt, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Die Primärausgaben sind nicht betroffen.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung/Abstimmung

Das Stadtplanungsamt, das Umweltschutzamt, das Amt für Straßen- und Brückenbau, die BIS, die übrigen am unterirdischen Straßenraum interessierten Dienststellen und ein Architekturbüro wurden beteiligt.

F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat beschließt, dass der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien für die Stadt Bremerhaven im Rahmen des 1. Bauabschnittes vier von insgesamt geplanten ca. 17 Baugrundstücken im Einfamilienhausgebiet Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße zum Preis von 55,00 - 65,00 €/m² zuzüglich Erschließungsbeiträge je nach Lage des Grundstücks verkauft.

Der Magistrat ist nach erfolgtem Verkauf über Käufer, Grundstücksbezeichnung, Größe des

Grundstücks sowie dem jeweils erzielten Kaufpreis in Kenntnis zu setzen.

Der erforderliche Straßenausbau der Tarnowitzer Straße erfolgt, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

i.V.

gez. Pletz
Stadtrat

Anlage 1: Lageplan Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße