Stadt Vechta

Beschlussvorlage
23/113/2022
vom 11.04.2022

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Grundstücksmanagement
Christine Mucker

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss	17.05.2022	nicht öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	23.05.2022	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	23.05.2022	öffentlich beschließend

Anpassung der Vergabekriterien für städtische Wohnbaugrundstücke

Sachverhalt:
Aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Vechta vom 22.06.2016, 12.04.2021 und 31.05.2021 haben sich die Käufer/Erbbaurechtsnehmer als zukünftige Bauherren in den jeweiligen Verträgen mit der Stadt Vechta zu verpflichten, innerhalb eines Jahres ab Vertragsabschluss/gesicherter Erschließung auf ihrem Grundstück ein selbstgenutztes bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten und sich dort mit Hauptwohnsitz anzumelden. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung behält sich die Stadt Vechta ein mit Vormerkung im Grundbuch gesichertes Wiederkaufsrecht vor.

Aufgrund Anfrage der CDU Fraktion vom 11.02.2022 wurde in der Ratssitzung am 28.02.2022 unter dem TOP „Mitteilung des Bürgermeisters“ vorgetragen, dass die städtischen Verträge eine gewisse Öffnungsklausel beinhalten, die besage, dass die Frist von einem Jahr auf schriftlichen Antrag der Bauherren durch die Stadt um ein weiteres Jahr verlängert werden könne, wenn zwingende Gründe die Verlängerung rechtfertigen und die Käufer die zur Nichteinhaltung der Frist führenden Gründe nicht selbst zu vertreten hätten.

Hintergrund dieser Anfrage und der Mitteilung des Bürgermeisters waren die zu diesem Zeitpunkt kurzfristig weggefallenen KfW-Fördermittel.

Aufgrund der aktuellen Situation (Ukraine-Krieg und dadurch bedingte steigende Inflation, steigende Baukosten, Lieferschwierigkeiten, steigende Zinsen) mehren sich aktuell die Anfragen der Bauherren, dass es für sie problematisch sei, das jeweils geplante Bauvorhaben innerhalb des eng gesetzten Zeitraumes umzusetzen. Die aktuell größte Problematik scheint die zu sein, dass sich die Unternehmen zzt. preislich nicht binden. Dieses bedeutet, dass der jeweilige Bauherr zu Beginn seiner Baumaßnahme nicht abschätzen kann, mit welchem Betrag er insgesamt für sein Wohnhaus zu rechnen hat.

Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass diese Situation noch länger bestehen bleibt.

Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, die Bauverpflichtung bis auf Weiteres auf zwei Jahre zu verlängern. Sollte sich die Situation im baulichen Bereich bis dahin nicht geändert haben, soll ggf. eine weitere Verlängerung der Bauverpflichtung in Aussicht gestellt werden.

Ergänzung vom 19.05.2022:

Der erste Käufer hat sich gemeldet, der die aufgrund der Vergabekriterien vereinbarte Frist von sechs Monaten ab Vertragsabschluss für den Verkauf der Altimmobilie aller Voraussicht nach nicht einhalten kann. Die Verpflichtung wird durch eine aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag abgesichert.

Durch die aktuelle Situation und die steigenden Zinsen verschlechtern sich die Finanzierungsmöglichkeiten der Interessenten bzw. werden unmöglich. Sollte die Frist zum Verkauf nicht eingehalten werden können, gelangt der mit der Stadt Vechta abgeschlossene Kaufvertrag nicht zur Durchführung. Eine Anpassung der Frist kann nur durch eine notarielle Ergänzungsurkunde erfolgen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der aktuellen Situation vor, die Frist von sechs auf zwölf Monate zu verlängern.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **ja** ☒ **nein**		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja mit ☐ nein

Beschlussempfehlung:
„Die Kriterien der Stadt Vechta für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Gebiet der Stadt Vechta (gemäß Beschluss des Rates der Stadt Vechta vom 22.06.2016, 12.04.2021 und 31.05.2021) bleiben bestehen.

Aufgrund der aktuellen Situation im Baugewerbe und der Nichtfestlegung von Festpreisen für die jeweiligen Gewerke wird bis auf Weiteres die Bauverpflichtung auf zwei Jahre ab Vertragsabschluss/gesicherter Erschließung verlängert.

Des Weiteren kann die Frist für den Verkauf des vorhandenen Grundbesitzes von sechs auf zwölf Monate verlängert werden.“