

**Eilvorlage
23/003/2023
vom 09.02.2023**

Az. 11.6206-2021/000035
Bezug-Nr.:
Fachdienst Grundstücksmanagement
Christine Mucker

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortsrat Langförden	20.02.2023	öffentlich vorberatend

Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II"

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der IDB Oldenburg mbH & Co. KG, Oldenburg

Sachverhalt:

Der VA hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 (Vorlagen-Nr. 2021/0006) die Inhalte eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages beschlossen. Bestandteil dieser Beschlussfassung war u. a. die Kaufpreisdeckelung/-festsetzung je Grundstück. Hier wurden folgende maximalen Grundstückskaufpreise für den Verkauf an spätere Bauherren festgelegt:

Einzel- und Doppelhäuser:	125,00 €/m ²
Reihenhäuser:	130,00 €/m ²
Mehrfamilienhäuser:	170,00 €/m ²

(jeweils zzgl. Kosten der Archäologie, Vermessung, Lärmschutz und Wasserversorgung)

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 23.02.2021 ist die IDB Oldenburg mbH & Co. KG (IDB) davon ausgegangen, dass mit diesen Kaufpreisen das Baugebiet auskömmlich erschlossen werden kann.

Seit diesem Zeitpunkt sind die Baupreise auch für Erschließungsmaßnahmen massiv gestiegen.

Die IDB sieht sich aufgrund dieser Entwicklung nicht in der Lage, für die festgesetzten Verkaufspreise die Grundstücke zu erschließen und zum Verkauf anzubieten. Sie hat daher um die Anpassung der Kaufpreisfestsetzung gebeten.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es verlässlich nicht möglich, die tatsächlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen endgültig zu kalkulieren, da mit den Erschließungsmaßnahmen aufgrund des noch abzuschließenden Bauleitplanverfahrens frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2023 begonnen werden kann.

Die IDB hat nunmehr um die Anhebung der Kaufpreisfestsetzung je Grundstück wie folgt gebeten:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	159,00 €/m ²
Reihenhäuser:	164,00 €/m ²
Mehrfamilienhäuser:	204,00 €/m ²

(jeweils zzgl. Kosten der Archäologie, Vermessung, Lärmschutz und Wasserversorgung)

Aktuell kalkuliert die IDB mit reinen Erschließungskosten von brutto 60,00 €/qm. Diese Kosten könn-

ten bei der noch vorzunehmenden Ausschreibung ansteigen. Die übrigen Kosten, die auch in die Kalkulation des Kaufpreises einfließen, wie Grunderwerb, Planungskosten, Gutachten etc. stehen bereits fest und werden sich nicht mehr verändern.

Es wurde von Seiten der IDB daher darum gebeten, die zu vereinbarende Festsetzung dahingehend zu öffnen, dass bei weiter steigenden Preisen auf Grundlage des Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, Ingenieurbau) zum Zeitpunkt der Submission im Unterschied zum IV. Quartal 2022 eine entsprechende Anpassungsmöglichkeit eingeräumt wird. Grundlage wären dabei die reinen Erschließungskosten von 60 €/qm.

In der beigelegten Anlage sind Informationen zum Baupreisindex aufgeführt.

Im Nachgang hat die IDB Oldenburg mbH & Co. KG einen weiteren Kompromissvorschlag gemacht, der besagt, dass Anpassungen bei höheren Erschließungskosten nur bis max. 5,00 €/ qm ohne weitere Zustimmung des Verwaltungsausschusses möglich sein sollen.

Im Detail bedeutet das, dass Preiserhöhungen durch Abweichungen gegenüber dem angenommenen Baupreis in Höhe von 68,00 €/ qm, bezogen auf die von der IDB erworbene Nettofläche von 80.766 qm, nur bis max. 5,00 €/ qm 1 zu 1 auf den Kaufpreis umgelegt werden dürfen.

Falls darüberhinausgehende Anpassungen erfolgen müssten, ist hierfür die Zustimmung des Verwaltungsausschusses einzuholen.

Maßgebend sind die Brutto-Baukosten der Erschließung (Schmutz- und Regenwasserkanalbau (inkl. Pumpwerke, Regenrückhaltung etc.), Straßenbau inkl. Begrünung und Beleuchtung, Ausstattung, Spielplatz) inkl. Ing.-Honorar für Planung und Bauleitung.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Im Rahmen seiner Anhörung fasst der Ortsrat Langförden folgenden Beschluss:

„Der Beschluss des VA vom 23.02.2021 (Vorlagen-Nr. 2021/0006) wird hinsichtlich der Kaufpreiskelung / -festsetzung wie folgt angepasst:

Die Kaufpreisfestsetzung je Grundstück beträgt für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: 159,00 €/m²
- Reihenhäuser: 164,00 €/m²
- Mehrfamilienhäuser: 204,00 €/m²

(jeweils zzgl. Kosten der Archäologie, Vermessung, Lärmschutz und Wasserversorgung)

Preiserhöhungen durch Abweichungen dürfen gegenüber den angenommenen Baupreisen in Höhe von 68,- €/qm, bezogen auf die von der IDB erworbene Nettofläche von 80.766 qm, nur bis max. 5,- €/qm 1 zu 1 auf den Kaufpreis umgelegt werden. Falls darüberhinausgehende Anpassungen erfolgen müssten, ist hierfür die Zustimmung des Verwaltungsausschusses einzuholen.

Bei sinkenden Baupreisen erfolgt ebenfalls eine entsprechende Umlegung auf den Kaufpreis.

Maßgebend sind alle Brutto-Baukosten der Erschließung (u.a. Schmutz- und Regenwasserkanalbau (inkl. Pumpwerke, Regenrückhaltung etc), Straßenbau inkl. Begrünung und Beleuchtung, Ausstattung, Spielplatz) inkl. Ing.-Honorar für Planung und Bauleitung.“