

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1200/2021-2026/2
öffentlich
18.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Finanz- und Wirtschaftsausschuss Verwaltungsausschuss Rat	28.09.2026	Vorberatung Vorberatung Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Grundstücksangelegenheit - Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 "Großenkneten - Am Schoolpad"

Beschlussempfehlung:

Der Grundstückskaufpreis für die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ wird auf 132,25 € für die Wohnbaufläche zuzüglich eines Schmutzwasserkanalbaubeitrages von 1,50 €/qm sowie eines Regenwasserkanalbaubeitrages von 0,75 €/qm festgesetzt. Der im Lageplan „grün“ eingezeichnete Grünstreifen wird von der Gemeinde bepflanzt und nicht veräußert.

Die Wohnbaugrundstücke sind nach dem in der Gemeinde Großenkneten üblichen Verfahren zum Zwecke der Eigennutzung zu vergeben. Die Vergabe erfolgt nach den beigefügten Bedingungen. Im Kaufvertrag sind die unter a) bis c) in dieser Vorlage aufgeführten Regelungen aufzunehmen.

Auf den in der Anlage „rot“ gekennzeichneten Grundstücken ist der Mietwohnungsbau vorgesehen. Diese Grundstücke werden den Interessenten nach Eingang der Vormerkungen zum gleichen Grundstückskaufpreis angeboten. In dem Kaufvertrag ist mit aufzunehmen, dass ein Verkauf der Mietobjekte oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen innerhalb der ersten fünf Jahre nicht zulässig ist.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, die Grundstücke unter diesen Bedingungen zu verkaufen. In Sonder- bzw. Härtefällen wird der Verwaltungsausschuss ermächtigt, maximal 2 Grundstücke zum festgesetzten Kaufpreis abweichend von den Verkaufsbedingungen zu veräußern.

Die Auswertung des Punktesystems ist dem Verwaltungsausschuss vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Die gemeindeeigenen Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ sollen nach der Erschließung verkauft werden. Es sind daher die Grundstückskaufpreise und die Verkaufsbedingungen festzulegen. Die

voraussichtliche Grundstücksaufteilung ist dem der Beschlussvorlage BV/1200/2021-2026/2 beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

Der Kalkulation liegen die Grunderwerbs- und Erschließungskosten zugrunde. Daraus ergibt sich ein Kaufpreis von 129,50 €/qm. Beiträge sind für die Schmutzwasserkanalisation in Höhe von 1,50 €/qm und für die Regenwasserkanalisation in Höhe von 0,75 €/qm kalkuliert. Der Erwerbspreis beträgt demnach insgesamt 131,75 €/qm.

Die im Lageplan „grün“ gekennzeichneten Grünflächen sollen an die angrenzenden Erwerber zu einem Preis von 20,00 €/qm mitveräußert werden. Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt durch die Gemeinde nach Vorgabe des Bebauungsplanes. Eine Bebauung zum Beispiel mit einer Gartenhütte etc. ist nicht zulässig.

Die Wohnbaugrundstücke sollen wie in den Jahren zuvor auch, zum Zwecke der Eigennutzung vergeben werden. Da die Nachfrage von Baugrundstücken in der Gemeinde Großenkneten auch von außerhalb der Gemeinde Wohnhaften enorm gestiegen ist und das Angebot übersteigt, soll die Vergabe nach den Vergabebedingungen für Wohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Großenkneten – Am Schoolpad“ erfolgen.

Die Vergabebedingungen sind ebenfalls der Beschlussvorlage-Nr. BV/1200/2021-2026/2 beigefügt.

Die Grundstückskaufverträge sollen die nachfolgenden aufgeführten Regelungen enthalten:

- a) Eigenbezug bzw. Bezug durch Verwandtschaft ersten Grades für einen Zeitraum von 5 Jahren.
- b) Bebauung des Grundstückes innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss.
Wenn die Bebauung nicht fristgerecht erfolgt, ist das Grundstück kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Großenkneten zurückzugeben. Zur Sicherung dieses Anspruches ist ein Wiederkaufsrecht (Rückübertragungsrecht) im Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.
- c) Falls der Eigenbezug nicht für den Zeitraum von 5 Jahren erfolgt, wird ein Zuschlag in Höhe von 50 % des Kaufpreises nacherhoben. Dieses Recht wird durch eine Sicherungshypothek im Grundbuch abgesichert. Die Zuschlagshöhe reduziert sich um 10 % für jedes volles Jahr, in dem der Eigenbezug erfüllt wurde.

Auf der im beigefügten Lageplan „rot“ gekennzeichneten Fläche sind mehrere Wohneinheiten möglich. Hier soll der Mietwohnungsbau zugelassen werden. Die Mietbaugrundstücke werden den Interessenten in der Reihenfolge der Vormerkungen zum gleichen Kaufpreis angeboten. Da geförderter Wohnraum fehlt, soll ein Grundstück mit der zweckgebundenen Nutzung „Sozialer Mietwohnungsbau“ veräußert werden.

Um eine langfristige Vermietung durch die Erwerber zu erreichen, soll in den Kaufverträgen eine Verpflichtung der Erwerber aufgenommen werden, das Grundstück oder einzelne Wohnungen innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb nicht zu veräußern. Falls dieser Verpflichtung nicht nachgekommen wird, soll ein Zuschlag von 50 % des Kaufpreises nacherhoben werden. Dieses Recht müsste durch eine Sicherungshypothek abgesichert werden.

Da nicht auszuschließen ist, dass Interessenten aus dem Raster der Vergabebedingungen fallen, aber ein Grundstücksverkauf im Interesse der Gemeinde ist oder zur Abwendung einer

besonderen Härte, sollte es ermöglicht werden, einige Grundstücke unabhängig von den Vergabebedingungen zu veräußern. So könnte es sein, dass für eine Ansiedlung von bestimmten Institutionen, wie Ärzte oder Apotheker, ein Bauplatzangebot vorteilhaft wäre. Andere Kommunen nutzen vergleichbare Regelungen.

Der Bürgermeister sollte daher weiterhin ermächtigt werden, für maximal 2 Baugrundstücke in Sonder- und Härtefällen vom Punktevergabesystem abzuweichen und diese Grundstücke zu veräußern. Eine Änderung des festgesetzten Grundstückspreises beinhaltet diese Ermächtigung jedoch nicht.

Der Bürgermeister schlägt folgenden Beschluss vor:

Der Grundstückskaufpreis für die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ wird auf 129,50 € für die Wohnbaufläche zuzüglich eines Schmutzwasserkanalbaubeitrages von 1,50 €/qm sowie eines Regenwasserkanalbaubeitrages von 0,75 €/qm festgesetzt. Der im Lageplan „grün“ eingezeichnete Grünstreifen wird von der Gemeinde bepflanzt für 20,00 €/qm veräußert.

Die Wohnbaugrundstücke sind nach dem in der Gemeinde Großenkneten üblichen Verfahren zum Zwecke der Eigennutzung zu vergeben. Die Vergabe erfolgt nach den beigefügten Bedingungen. Im Kaufvertrag sind die unter a) bis c) in dieser Vorlage aufgeführten Regelungen aufzunehmen.

Auf den in der Anlage „rot“ gekennzeichneten Grundstücken ist der Mietwohnungsbau vorgesehen. Diese Grundstücke werden den Interessenten nach Eingang der Vormerkungen zum gleichen Grundstückskaufpreis angeboten. In dem Kaufvertrag ist mit aufzunehmen, dass ein Verkauf der Mietobjekte oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen innerhalb der ersten fünf Jahre nicht zulässig ist.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, die Grundstücke unter diesen Bedingungen zu verkaufen. In Sonder- bzw. Härtefällen wird er ermächtigt, maximal 2 Grundstücke zum festgesetzten Kaufpreis abweichend von den Verkaufsbedingungen zu veräußern.

Nach intensiver Beratung im Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dieser, den im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen nicht zu veräußern und den Grundstückskaufpreis um 2,75 €/qm somit auf 132,25 €/qm zu erhöhen und Sonder- bzw. Härtefälle nicht zu berücksichtigen. Ferner ist die Auswertung des Punktesystems dem Verwaltungsausschuss vorzulegen. Bei den Vergabebedingungen ist bei III.4 nur noch eine aktuelle und nicht eine zweijährige Vorstandsarbeit erforderlich. Klarstellend wird ergänzt, dass die Mitgliedschaft in der Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Großenkneten und nicht nur der Ortsfeuerwehr Großenkneten zu Punkten führt. Die geänderten Vergabebedingungen sind der BV/1200/2021-2026/2 beigefügt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 17.09.2026 die Beschlussempfehlung des Fachausschusses um folgenden Satz erweitert:

In Sonder- bzw. Härtefällen wird der Verwaltungsausschuss ermächtigt, maximal 2 Grundstücke zum festgesetzten Kaufpreis abweichend von den Verkaufsbedingungen zu veräußern.

22-002 Großenkneten - B-Plan Nr. 138 - Am Schoolpad - Grundstücksgrößen
A_Vergabebedingungen für Wohnbaugrundstücke FinA WirtschaftsA 27.08.2026