

# STADT NORDEN

## Ergänzungsvorlage

| Beschluss-Nr:   | Status                       | Datum                               | Wahlperiode      |
|---|------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>0512/2023/3.1/2</b>  | öffentlich                   | 17.04.2023                          | 2021 - 2026      |
| <b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b><br>Norder Baulandmanagement; Antrag der Fa. Claashen Verwaltung zur erneuten Anhebung des maximalen Kaufpreises |                              |                                     |                  |
| <b><u>Beratungsfolge:</u></b>   |                              |                                     |                  |
| 18.04.2023  | Bau- und Sanierungsausschuss |                                     | nicht öffentlich |
|   | Verwaltungsausschuss         |                                     | nicht öffentlich |
| 31.05.2023  | Rat der Stadt Norden         |                                     | nicht öffentlich |
| <b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b>  |                              | <b><u>Organisationseinheit:</u></b> |                  |
| von Hardenberg, 3.1   |                              | Stadtentwicklung                    |                  |

### Beschlussvorschlag:

1.

Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Vorschlag der Fa. Claashen Verwaltung vom 08.02.2023 zu und beschließt, aufgrund der gegebenen Preisentwicklungen für die Herstellung von Straßen und Erschließungsanlagen für neue Wohngebiete die Höhe für gedeckelte Wohnbaulandpreise auf einen Preis von 123,50 €/qm zu erhöhen.

oder

2.

Der Rat der Stadt Norden stimmt dem alternativen vorschlag der Fa. Claashen Verwaltung vom 17.04.2023 zu und beschließt, aufgrund der gegebenen Preisentwicklungen für die Herstellung von Straßen und Erschließungsanlagen für neue Wohngebiete die Höhe für gedeckelte Wohnbaulandpreise auf einen Preis von 139,00 €/qm zu erhöhen.

3. Diese Preisanhebung ist allgemein für alle zukünftigen Wohnbaulandvorhaben gemäß dem Norder Wohnbaulandmanagement anzuwenden.

### Finanzen

|  |      |                                     |   |
|--|------|-------------------------------------|---|
| Finanzielle Auswirkungen   | Ja   | <input type="checkbox"/>            | Betrag: _____ €   |
|  | Nein | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
| Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung             | Ja   | <input type="checkbox"/>            | Haushaltsstelle: _____                                    |
|  | Nein | <input type="checkbox"/>            | (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)         |
| Folgejahre   | Ja   | <input type="checkbox"/>            | (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)         |
|  | Nein | <input type="checkbox"/>            |   |
| Folgekosten  | Ja   | <input type="checkbox"/>            | (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)         |
|  | Nein | <input type="checkbox"/>            |   |
| Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt? | Ja   | <input type="checkbox"/>            | (welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage) |
|  | Nein | <input checked="" type="checkbox"/> |   |

### Personal

|                         |      |                                     |  |
|-------------------------|------|-------------------------------------|--|
| Personelle Auswirkungen | Ja   | <input type="checkbox"/>            | _____  |
|                         |      |                                     | (s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage) |
|                         | Nein | <input checked="" type="checkbox"/> |  |

### Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken, weil
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen, weil
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt, weil
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt, weil
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte, weil
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil mit Hilfe des Norder Baulandmanagements preiswerte Wohnbaugrundstücke für weite Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt werden.
7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe, weil
8. Wir fördern den Klimaschutz, weil
9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden, weil

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele:

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fa. Claashen Verwaltung hat mit Schreiben vom 08.02.2023 beantragt, den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke erneut auf nunmehr 123,50 €/qm für das in Planung befindliche Baugebiet „Südlich Wigboldstraße“ anzuheben.

Bisher hatte die Preisdeckelung bei 80,00 €/qm gelegen und wurde für das Baugebiet auf 95,00 €/qm angehoben.

Insbesondere hat die Claashen Verwaltung den Antrag damit begründet, dass ihr aktuell vorliegende Angebote zur Herstellung der Erschließungsanlagen kurzfristig um 30 % gestiegen seien.

Die Verwaltung hat sich in einem vertraulichen Gespräch mit der Fa. Claashen Verwaltung die Beweggründe für den Antrag erläutern lassen. Dabei hat die Fa. Claashen Verwaltung ihre wirtschaftlichen Kalkulationen vorgelegt und erläutert; entsprechende Unterlagen sind der Verwaltung zum vertraulichen Umgang überlassen worden.

Die Verwaltung ist nach Kenntnisnahme und Sichtung der Unterlagen sowie nach dem Gespräch mit der Vertretung der Fa. Claashen Verwaltung zu der Ansicht gelangt, dass die Erhöhung der Preisdeckelung aufgrund der Preisentwicklung für die Erschließung und Vermarktung von Wohngebieten erforderlich und auch in der beantragten Höhe angemessen ist.

Zudem besteht die Auffassung, dass trotz des erheblichen Preisanstiegs der gedeckelten Grundstücke weiterhin eine deutliche Differenz zu den Preisen des freien Grundstücksmarktes besteht und somit der Zugang zum Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen erleichtert wird.

Insofern hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Praxis der Preisdeckelung gem. dem Norder Baulandmanagement beizubehalten und den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke wie beantragt auf 123,50 €/qm zu erhöhen.

Nunmehr hat die Fa. Claashen Immobilien darauf hingewiesen, dass gem. Ihrer Preiskalkulation es erforderlich

würde, einen erheblichen Anteil der frei zu veräußernden Grundstücke zu einem Kaufpreis von über 200 €/qm, die meisten davon für 209€/qm anbieten zu müssen, um zu einem rentablen Verkauf kommen zu können. Dies würde annähernd dem doppelten Kaufpreis der preislich gedeckelten Grundstücke entsprechen.

Daher wird alternativ vorgeschlagen, den Preis der gedeckelten Grundstücke nochmalig anzuheben auf 139,00 €/qm. Für diesen Fall würden dann die Grundstücke gestaffelt, je nach Qualität, zu Preisen von 139,00/qm, 183,00 €/qm, 195,00 €/qm und 249,00 €/qm werden.