Gemeinde Twist

Twist, den 04.09.2024

Vorlage: 0338/2024

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	12.09.2024	Vorberatung
Gemeinderat	26.09.2024	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Nadja Aßmuth

Bezeichnung:	**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für das Wohnbaugebiet B-Plan Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße" im OT Hebelermeer**

Beschlussvorschlag:

1. Zur Realisierung des Wohnbaugebietes B-Plan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ im Ortsteil Hebelermeer wird dem Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrages mit der NLG zugestimmt. Der in § 13 (3) festzulegende Teilkaufpreis zugunsten der Gemeinde für jeden verkauften m² Baugrundstück wird auf den Buchwert des Grundstücks in Höhe von 1,94 €/m² vorgeschlagen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Genehmigung der Aufsichtsbehörde für das kreditähnliche Rechtsgeschäft einzuholen.

2. Der Übernahme der Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung von 750.000,- € wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Im Ortsteil Hebelermeer besteht seit einigen Jahren kein Angebot mehr an kommunalen Baugrundstücken. Im Juni 2023 wurde der Verwaltung eine Interessentenliste mit 21 Personen vorgelegt, die ihr ernsthaftes Interesse an einem Erwerb von insgesamt 15 kommunalen Baugrundstücken im Ortsteil Hebelermeer bekunden. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ ist am 30.12.2020 in Kraft getreten und weist ein Allgemeines Wohngebiet mit 15 möglichen Baugrundstücken aus. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 wurde ein Verkauf des Grundstückes an die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) vorgesehen, mit dem Ziel, einen Ausbau des Wohnbaugebietes im Rahmen eines Eigengeschäftes der NLG zeitnah zu realisieren.

Im Rahmen eines Informationstermins am 15.04.2024 konnten den Interessenten erste Eckdaten zum Baugebiet und einer möglichen Vermarktung durch die NLG vorgestellt werden. Zwischenzeitlich sind unterschiedliche Varianten für eine Vermarktung gegenübergestellt und dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.05.2024 (SV 0300/2024) zur Beratung und Entscheidung über die weitere Vorgehensweise vorgelegt worden. Im Ergebnis soll zur Realisierung des Wohnbaugebietes ein städtebaulicher Vertrag für ein Treuhandgeschäft mit der NLG abgeschlossen werden, welcher als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt ist. Die Abwicklung der Vermarktung und Erschließung wird an die NLG übertragen. Der in § 13 (3) festzulegende Teilkaufpreis zugunsten der Gemeinde für jeden verkauften m² Baugrundstück wird aufgrund des Beschlussvorschlages des Verwaltungsausschusses vom 23.05.2024 auf den Buchwert des Grundstücks in Höhe von 1,94 €/m² festgelegt. Der Verwaltungsausschuss hat die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Beschlüsse für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Berücksichtigung der beschlossenen Vor-

gaben für eine der nächsten Sitzungen vorzubereiten. Dieser Beschluss ist mit Mindereinnahmen von bis zu 232.006,66 € gegenüber dem im Haushaltsplan 2024 kalkulierten Verkaufspreis von 25 €/m² verbunden. Die letzte Entscheidung über den festzulegenden Verkaufspreis obliegt dem Rat.

Um in den Genuss zinsgünstiger Kommunaldarlehen zu kommen, ist die Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Gemeinde in Höhe der gesamten Projektaufwendungen erforderlich. Nach der von der NLG vorgelegten Kostenkalkulation soll unter Berücksichtigung aller Eventualitäten die Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung von 750.000,- € beschlossen werden. Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit der Übernahme der Bürgschaft keine Kosten, solange sie nicht aus der Bürgschaft in Anspruch genommen wird. Mit den im Vertrag geregelten Zahlungsverpflichtungen wird ein kreditähnliches Rechtsgeschäft begründet, sodass neben einem Ratsbeschluss die Genehmigung des LK Emsland als Kommunalaufsichtsbehörde erforderlich ist. Die Übernahme der Bürgschaft bedarf ebenfalls eines Ratsbeschlusses. Da die Ausfallbürgschaft für die Förderung des Städte- und Wohnungsbaues übernommen wird, ist für dieses Rechtsgeschäft gemäß § 121 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde hingegen nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags und die sich daraus ergebenden Zahlungsverpflichtungen begründen ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Die Gemeinde übernimmt die Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung von 750.000,- €. Unter Berücksichtigung eines kalkulierten Verkaufspreises von insgesamt 308.450,- € (12.338 m² x 25 €/m²) sind im Haushaltsplan 2024 unter dem Kostenträger 111.100.01 – zentrale Dienste LuGM – im Finanzhaushalt Einzahlungen aus Bilanzabgängen in Höhe von abgerundet 23.900,- € sowie im Ergebnishaushalt ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 284.400,- € berücksichtigt worden. Unter Zugrundelegung der Flächenkorrektur auf das tatsächliche Nettobauland (10.061 m²) ergäbe sich ein korrigierter möglicher außerordentlicher Ertrag bei einem Verkaufspreis von 25 €/m² in Höhe von 232.006,66 € [10.061 m² x (25,00 €/m² - 1,94 €/m²)], abhängig von den zu fassenden Beschlüssen. Eine Festlegung auf den Buchwert von 1,94 €/m² führt in der Jahresrechnung zu einer Ergebnisverschlechterung und einen Ausfall an liquiden Mitteln in Höhe von 232.006,66 €.

Anlagen:

Entwurf des städtebaulichen Vertrages

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Nadja Aßmuth	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)