



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/121/2022

Havixbeck, **02.09.2022**

Fachbereich: **Fachbereich III**

Aktenzeichen: **III**

Bearbeiter/in: **Martina Kerkhey**

Tel.: **33-165**

Betreff: Musterkaufvertrag für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet " 2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach"

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2022			
2 Gemeinderat	22.09.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt den Inhalt des Musterkaufvertrages wie in der Anlage 1 zur VO 121/2022 dargestellt.
2. Die Gemeinde lobt einen „Nachhaltigkeitspreis Habichtsbach III“ aus und stellt hierzu ein Preisgeld von 2.500 € zur Verfügung. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Auslobung vorzubereiten, bei der Kriterien wie Energieeffizienz und der Schutz natürlicher Ressourcen Berücksichtigung finden sollten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Möglichkeit einen Bericht über die durch die Bauherren realisierten Energiestandards in nichtöffentlicher Sitzung der zuständigen Ausschüsse vorzulegen.

Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 (Top 7) beschlossen, dass Dachflächen so gestaltet werden, dass sie begrünt oder für PV-Anlagen genutzt werden können. Ferner hat es einen Prüfauftrag an die Verwaltung gegeben, der die verbindliche Aufnahme von Regelungen des KfW40-Standards in die Kaufverträge zum Ziel hatte. Seit dieser Beschlusslage haben sich die Rahmenbedingungen substantiell verändert und der Energiemarkt ist nicht mehr wiederzuerkennen.

Förderprogramme wurden eingestellt oder im Fördervolumen gedeckelt, so dass eine KfW-Förderung interessierter Bauherren derzeit unwahrscheinlich ist. Neben den Baukosten ha-

ben sich vor allem die Energiekosten drastisch erhöht. Ein Anschluss an das Gasnetz wurde bei den Erschließungsplanungen nicht vorgesehen.

Die Verwaltung geht daher davon aus, dass die Bauherren ein hohes Eigeninteresse an nachhaltigen energetischen Lösungen für ihre Häuser haben und eine strikte Vorgabe in dieser Zeit daher nicht erforderlich und wahrscheinlich auch wenig zielführend wäre. Die Verwaltung hat daher hierzu keine vertraglichen Regelungen vorgesehen, wird den Bauherren jedoch die Vermittlung einer Energieberatung anbieten.

Die Verwaltung möchte daraus – auch in Bezug auf das Energiekonzept für das zukünftige Baugebiet an der Münsterstraße – Erkenntnisse gewinnen, wie sich Bauherren ohne vertraglich geregelt Energieeffizienzvorgaben aufstellen um nachhaltig und wirtschaftliche tragfähige Lösungen zu finden. Daher wird es nachlaufend eine Analyse der jeweiligen Energiekonzepte geben.

Da das Thema Nachhaltigkeit im Wohnsektor jedoch bedeutender als je zuvor geworden und auch für die Verwaltung eine wichtige Aufgabe ist, schlägt die Verwaltung die Auslobung eines „Nachhaltigkeitspreis Habichtsbach III“ vor, der einen kleinen Anreiz für zusätzliche Ideen und Maßnahmen bei den Bauherren geben soll.

Die Auswertungen der Grundstücksbewerber und die entsprechenden Zuordnungen der Grundstücke an die Bewerber werden voraussichtlich Mitte September abgeschlossen sein. Danach könnten die Grundstückskaufverträge sukzessive mit den Käufern abgeschlossen werden.

Wir haben – wie vom Gemeinderat gewünscht – einen Musterkaufvertrag dafür vorbereitet.

Dieser ist als Anlage 1 beigelegt.

Hier die wesentlichen Inhalte:

§ 6 :

Kaufpreis, differenziert nach Bewerbergruppen und Einkommensgrenzen.

§ 10:

Bauverpflichtung (3 Jahre) Mögliche Rückauflassung bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen.

§ 11:

Nutzungsverpflichtung (10 Jahre selbst als Wohnraum zu nutzen).

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Beschluss des Inhaltes des „Musterkaufvertrages“ entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Jörn Möltgen

Anlage

Anlage 1 (Mustervertrag) nur im RIS