

Vorlagen-Nr. **208/2026**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Grundstücke und Gebäude der Stadt

Wilhelmshaven, 03.06.2026

Beschlussvorlage an den RAT

TOP: **Ausschreibung** Wohnbaugrundstücke in Fedderwarden

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Sengwarden	11.06.2026			
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	18.06.2026	Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	29.06.2026	Ja	Nein	Enth.
Rat	01.07.2026	Ja	Nein	Enth.

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt der **Ausschreibung** der sechs Wohnbaugrundstücke in Fedderwarden im Rahmen eines Erbbaurechtes zu. Der Erwerb in Höhe des Bodenrichtwerts kann frühestens nach 30 Jahren erfolgen.

gez.

gez.

gez.

Burmeister
Betriebsleitung

Sichtvermerk
Oberbürgermeister Feist

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Liegenschaft:	Wohnbauflächen Fedderwarden
Gemarkung:	Fedderwarden
Flur:	4
Flurstück/e:	129/34; 129/35; 129/36; 129/38; 129/39; 129/44
Bebauungsplan	Ja Nr. 108 2. Änderung; Nein
Bisherige Nutzung / geplante Nutzung:	Grünfläche / Wohnbaufläche
Bodenrichtwert: gem. Bodenrichtwertkarte	65,- € / m ²
:	543.180 €
Erbpachtzins pro Jahr	165,- € / m ²
(5 % vom Bodenrichtwert)	Gesamt: 10.699 € 3,25 € / m ²
Grundstücksgröße (Gesamt):	3.292 m ²
Anlagen:	Übersichtskarte Luftbild

Nach erfolgter Zustimmung des Rates zur Wohnbaurichtlinie sollen die sechs Wohnbaugrundstücke in Fedderwarden unter Berücksichtigung dieser Richtlinie ausgeschrieben werden.

Durch den Neubau der Feuerwache Fedderwarden und Erschließung des Baugebietes wurden die Gesamtkosten auf die Produkte (Feuerwehr, Baugrundstücke) nach einem vereinbarten Schlüssel aufgeteilt.

Der dadurch entstandene Buchwert wurde durch GGS überprüft. Daraus ergaben sich drei verschiedene Varianten.

Erläuterungen der Varianten:

1. Verkauf zum Buchwert:

Der Buchwert liegt bei 157,22 €/m². Bei einem Verkauf müssten noch Kosten für den finalen Endausbau des Baugebietes berücksichtigt werden. Daher würde das Mindestgebot bei einem Verkauf der Grundstücke bei 165, - €/m² liegen müssen. Dieser Kaufpreis ist für Fedderwarden nicht angemessen und wird als Mindestgebot nicht empfohlen.

2. Erbpacht:

Gem. dem Ratsbeschluss (Vorlagen-Nr. 6/2023) beträgt die Erbbaubauzinshöhe bei der Bestellung eines Erbbaurechtes für den frei finanzierten Wohnungsbau /

Einfamilienhäuser bei 5 % des Bodenrichtwertes. Dieser wird mit 65 €/m² ausgewiesen. Daraus ergibt sich die folgende Berechnung.
Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 548 m². Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 65, - €/m².

Berechnung:

$$3.292 \text{ m}^2 \times 65, - \text{ €} \times 5 \% = 10.699 \text{ €} \quad [3,25 \text{ €} / \text{ m}^2]$$

⇒ 1.781 € durchschnittliche Erbpacht /Jahr / Grundstück

Die Erbpacht soll mindestens 30 Jahre laufen, bevor die Erbbaurechtsnehmenden die Möglichkeit haben, das Grundstück von der Stadt zum Bodenrichtwert zu erwerben.

3. Verkauf zum Verkehrswert:

Gem. § 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Bei dem „vollen Wert“ ist der im Veräußerungszeitpunkt objektiv anzusetzende Wert und nicht der durch die subjektive Vorstellung der Geschäftsparteien reduzierte Wert anzusetzen. Der Einheitswert oder ein buchmäßig festgeschriebener Wert kommt nicht in Betracht. Außerdem ist unter „vollem Wert“ regelmäßig bei Grundstücken der dem Einschätzungsspielraum der Kommune weithin entzogene Verkehrswert (Erstellung eines Verkehrswertgutachten) zu verstehen. Alternativ kann auch der Marktwert als „voller Wert“, der im Rahmen einer Ausschreibung erzielt wird, angesetzt werden.

In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass dieser Wert unter dem Ausnahmen unter dem “vollen Wert” dürfen nur unter besonderen Voraussetzungen gemacht werden. Eine besondere Voraussetzung liegt dann vor, wenn das Grundstück von dem Erwerber einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden soll oder wenn aus anderen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse an der vom Erwerber beabsichtigten Nutzung besteht.

Eine Kommune kann im Rahmen des sog. „Einheimischen-Modells“ den Einwohnern, die ohne Grundbesitz sind, Grundstücke in angemessenen Rahmen unter dem Verkehrswert verbunden mit der Verpflichtung verkaufen, diese innerhalb von drei Jahren zum Zweck der Eigennutzung (Wohnbebauung) zu bebauen.

Bei der Veräußerung der Grundstücke unterhalb des Buchwertes ist daher mindestens ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Das Ergebnis wäre sehr wahrscheinlich eine Veräußerung unter dem Buchwert, was nicht empfohlen wird, da es eine wirtschaftlichere Alternative gibt.

Finanzielle Auswirkungen

X nein

Personelle Auswirkungen

X nein

Klimaauswirkungen**1. Klimaschutzbewertung**

X entfällt

2. Klimaangepasstheit

X entfällt

Strategieauswirkungen – betrifft alle Vorhaben mit Projektcharakter

Bewertungsmatrix				0	3	5	7	10
0 = trifft nicht zu, 3 = trifft überwiegend nicht zu, 5 = trifft teilweise zu, 7 = trifft überwiegend zu, 10 = trifft vollständig zu								
Wir sind eine offene Gesellschaft mit einem starken Engagement für Mensch, Natur und Kultur.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir erkennen relevante Transformationsprozesse und nutzen die sich daraus ergebenden Chancen.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Lebensqualität, Wohlbefinden und touristische Erlebnisse.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für eine hochwertige und inklusive Bildung.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Wertschöpfung in der Region und etablieren eine starke, nachhaltig agierende Wirtschaft.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir verstärken die Zusammenarbeit in einer vernetzten und zugänglichen Region.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir nehmen unsere besondere Verantwortung für das UNESCO-Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer aktiv				☐	☐	☐	☐	☐
Summe				xx von 70				
Ergebnis	sehr hoch	hoch	mittel		niedrig			
	> 52	36-51	20-35		< 20			