

07.05.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/038

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Änderung des Kaufvertrages zwischen Stadt und HVP über die städtischen Grundstücke zwischen Theresenstraße, Nicolaitorstraße und Großer Weg

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	08.04.2026 -							
Verwaltungsausschuss	18.05.2026 -							
Rat	23.04.2026 -							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.05.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge und der Hannoverschen Volksbank Projektentwicklungs GmbH (HVP) über die städtischen Grundstücke zwischen Theresenstraße, Nicolaitorstraße und Großer Weg wird dahingehend abgeändert, dass Teilflächen der Flurstücke 65/17, und 3/9 sowie das Flurstück 65/10 alle jeweils Flur 4, Gemarkung Neustadt a. Rbge. mit einer Gesamtgröße von ca. 2.270 m² nicht an die HVP verkauft werden.
2. Der von der HVP an die Stadt zu zahlende Kaufpreis vermindert sich um ca. 230.080,00 EUR von 1.520.000,00 EUR auf ca. 1.289.920,00 EUR.
3. Die HVP erhält ein Vorkaufsrecht für die unter Ziffer 1 aufgeführten Flächen, welches dinglich im Grundbuch gesichert wird.

Anlass und Ziele

Um das Jugendhaus am jetzigen Standort weiterhin zu betreiben, sollen die Flächen aus dem

Kaufvertrag herausgelöst und nicht mit verkauft werden.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer: 1110230001		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	ca. -230.080,00 EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	ca. 125.000,00 EUR	EUR
Saldo	ca. -355.080,00 EUR	EUR

Begründung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Flächen zwischen Theresenstraße, Nicolaitorstraße und Großen Weg bereits vor einigen Jahren an die HVP verkauft.

Der Kaufvertrag vom 06.09.2011 sieht als letzte noch offene Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreis vor, dass das Objekt bis auf die aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen vollständig geräumt ist. Die Übergabe erfolgt gemäß Kaufvertrag einen Tag nach Zahlung des Kaufpreises.

Nach Umzug der Verwaltung in das neue Rathaus ist lediglich das Jugendhaus noch nicht umgezogen und damit das Objekt nicht vollständig geräumt.

Als Alternativlösung für den Jugendhaus-Standort wurde deswegen zwischenzeitlich ein Umzug in das mittlerweile ebenfalls leerstehende ehemalige Verwaltungsgebäude Theodor-Heuss-Straße 18 geprüft. Die Umsetzung wäre jedoch mit Umbau- und Sanierungskosten von ca. 250.000 EUR verbunden. Hinzu kommen Schimmel- und Schadstoffproblematiken und ein nicht optimales Außengelände.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung Gespräche mit der HVP aufgenommen, ob Bereitschaft besteht, das Jugendhaus aus dem bestehenden Kaufvertrag herauszulösen und das Objekt nicht mit zu erwerben.

Die Verhandlungen haben ergeben, dass seitens der HVP unter den nachfolgenden Randbedingungen Bereitschaft besteht, die Flächen aus dem Kaufvertrag herauszunehmen. Es handelt sich hierbei um den Bereich zwischen neuer Planstraße C, Großer Weg und dem öffentlichen Fußweg. Ein Übersichtsplan auf dem die Fläche markiert ist, ist als Anlage beigefügt.

Der Flächenzuschnitt bietet sich an, weil die Planstraße C, die zu Erschließung des Gebietes erforderlich ist, unverändert umgesetzt werden kann. Im Süden bildete der bestehende Fußweg ohnehin schon die bisherige Grenze des Jugendhausgeländes.

Erforderlich ist in diesem Zusammenhang der Teilabriss der bestehenden Garagen, die teilweise durch das Jugendhaus genutzt werden. Die HVP trägt dabei unverändert die Abrisskosten für den notwendigen Teilabriss der Garagen. Die Stadt trägt die Kosten für die Arbeiten, die zur Weiternutzung der Garagen erforderlich sind wie zum Beispiel Wiederherstellung der Fassade, Dachanschluss etc.

Da eine endgültige Lösung für einen Jugendhaus-Standort, wie zum Beispiel ein Neubau jedoch derzeit nicht absehbar ist, ist davon auszugehen, dass das Jugendhaus zumindest mittelfristig am Standort verbleiben wird. Es ist deshalb erforderlich, das Objekt in einem gewissen Umfang instand

zu setzen und bisher nicht durchgeführte Instandsetzungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen nachzuholen. Die Kosten hierfür belaufen sich schätzungsweise auf 120.000,00 EUR und ließen sich bedarfsgerecht und priorisiert auf drei Jahre verteilen.

Durch Herauslösung der Flächen ist der von der HVP zu zahlende Kaufpreis entsprechend zu reduzieren. Der Kaufvertrag vom 06.09.2011 enthält eine grundsätzliche Regelung zur Kaufpreisanpassung. Demnach hängt die Höhe des Kaufpreises von der Nettobaulandfläche nach Überplanung des Areals ab. Bei einer Nettobaulandfläche von mindestens 20.600 m² wären 73,79 EUR pro Quadratmeter Nettobauland zu zahlen. Sofern sich aus dem Bebauungsplan eine verringerte Nettobaulandfläche ergibt, sind gestaffelt verringerte Quadratmeterpreise zu zahlen.

Die Verwaltung und die HVP haben sich darauf verständigt, diese Regelung hier analog anzuwenden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies gerechtfertigt, da die herauszulösende Fläche zu fast 100 % Nettobauland ist, die die HVP nicht vermarkten kann und eine geringere vermarktbarere Nettobaulandfläche bei fast identischen Fixkosten für Planung und Erschließung einen geringeren Kaufpreis pro Quadratmeter Nettobauland rechtfertigt.

Bei Herauslösung der oben beschriebenen Flächen reduziert sich die Nettobaulandfläche von ca. 20.816 m² um ca. 2.256 m² auf ca. 18.560 m². Der Kaufvertrag weist für eine Nettobaulandfläche von 18.800 m² – 18.500 m² einen Kaufpreis von 69,50 EUR pro Quadratmeter Nettobauland aus.

Demzufolge reduziert sich der Kaufpreis von 1.520.000,00 EUR um ca. 230.080,00 EUR auf 1.289.920,00 EUR.

Bei diesen Zahlen handelt es sich noch um vorläufige Zahlen, da die tatsächlichen Quadratmeter noch durch ein Vermessungsbüro zu bestätigen sind.

Weiterhin beansprucht die HVP ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall, welches im Grundbuch gesichert werden soll.

Die für die Kaufvertragsänderung notwendigen Notar- und Gerichts- und Vermessungskosten sind von der Stadt zu tragen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Gut versorgt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Einmalige Einzahlung des Kaufpreises in Höhe von vorauss. 1.289.920,00 EUR.

Aufwendungen für Notar- Gerichts- und Vermessungskosten in Höhe von ca. 5.000,00 EUR.

Aufwendungen für Instandsetzung des Jugendhauses in Höhe von ca. 120.000,00 EUR

So geht es weiter

Nach Beschluss wird die Verwaltung den Änderungsvertrag zum Kaufvertrag abschließen und abwickeln, und die erforderlichen Bauunterhaltungsarbeiten durchführen.

Die HVP kann im weiteren Verlauf mit der Erschließung des Baugebietes beginnen.

Fachdienst 91 - Immobilien -

Anlage/n

öff Anlage BV 2026_038