

Gemeinde Gartow

Beschlussvorlage (GA/BV/214/2026)

Ort, Datum: 13.05.2026
Sachbearbeitung, Amt: Samtgemeindebürgermeister
Bearbeiter: Herr Järnecke

Gremium
Rat der Gemeinde Gartow

Termin Behandlung
21.05.2026 Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Verkauf des alten Kindergartens (Hahnenberger Straße 7) an die Hauskrankenpflegedienst Behrens GmbH

Sachverhalt:

Die Hauskrankenpflegedienst Behrens GmbH (HBG) ist an die Gemeinde Gartow herangetreten und möchte im alten Kindergartengebäude (Hahnenberger Straße 7) eine Seniorenwohngruppe für 12 Menschen etablieren. Das Umsetzungskonzept ist in der Anlage ersichtlich.

Sowohl der Grund und Boden als auch der Gebäudebestand stehen nach dem Auszug des DRK-Kindergartens im Eigentum der Gemeinde Gartow.

Die HBG ist sehr stark an einem Kauf der Immobilie und des Grundstückes interessiert.

Das Gebäude stellt in der jetzigen Form keinen Marktwert mehr da, da es weder energetisch auf dem aktuellen Stand ist, noch in der jetzigen Bauweise (Baujahr 1977 mit Anbau 1992) so überhaupt genutzt werden könnte.

Deshalb wurde für die Kaufpreisfindung lediglich der Grund- und Boden betrachtet.

Nach der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand 1.1.2026 ist dort der Baulandpreis mit 50,00 € (voll erschlossen) angegeben. Bei einer Größe von über 2.000 m² ist ein Koeffizient von nur 87% zu berücksichtigen. Das Grundstück, welches noch vom Katasteramt vermessen werden müsste, hat gerundet eine Größe von 4.200 m². Mithin wäre ein Kaufpreis von 43,50 € je m² zugrunde zu legen. Bei der vermuteten Gesamtgröße ergäbe dieses einen Kaufpreis von 182.700 €.

Von der Erwerberpartei müssten sämtliche Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer sowie Vermessung) übernommen werden.

Da der Kaufpreis auf ausdrücklichen Wunsch des Investors erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden soll, erfolgt die Absicherung durch eine Sicherungshypothek im Grundbuch an rangerster Stelle zugunsten der Gemeinde Gartow. Die Fälligkeit des Kaufpreises ist spätestens für den 31.12.2034 vorgesehen. Für jeden Monat der Kaufpreisstundung ab Vertragsunterzeichnung erfolgt eine Zinsberechnung an den Käufer. Diese bemisst sich nach dem 3-Monatsdurchschnitt des Euribor mit einem Aufschlag von 1% zum jeweiligen Quartalsende. Aktuell würde der Zinssatz damit 3,25% betragen. Die Zinsen sind jeweils am Quartalsende fällig.

Damit eine Umnutzung des alten Kindergartens bauordnungsrechtlich genehmigt werden kann, ist eine Änderung des aktuellen Bebauungsplanes „Schäferkamp“ erforderlich. Zurzeit

ist dort ein Sondergebiet Kindergarten festgesetzt, dieses müsste zum allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Die HBG bietet an, sich mit 5.000 € an den Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes zu beteiligen.

Die Zusage des Kaufvertragsabschlusses steht unter der Bedingung, dass das Betreiben von Wohngruppen dort bauordnungsrechtlich auch zulässig wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenanteil für die Änderung des Bebauungsplanes Schäferkamp für die Gemeinde Gartow, Höhe noch nicht bezifferbar

Zinseinnahmen durch die Stundung des Kaufpreises

Vereinnahmung Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Gartow beschließt, eine Teilfläche aus dem Flurstück 9/110 (Gemarkung Gartow, Flur 5) an die Hauskrankenpflegedienst Behrens GmbH zu einem Kaufpreis von 43,50 € /m² mit einer Grundgröße von rund 4.200 m² zu verkaufen. Die Option der Kaufpreisstundung wird gewährt und soll durch eine erstrangige Sicherungshypothek im Grundbuch abgesichert werden. Bedingung für die Beurkundung des Kaufvertrages ist die Voraussetzung, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird.

Der Rat der Gemeinde Gartow sichert der Käuferpartei zu, den Bebauungsplan Schäferkamp entsprechend zu ändern und dafür die Kosten zu übernehmen, sofern die Hauskrankenpflegedienst Behrens GmbH eine Kostenbeteiligung von 5.000 € leistet.