



### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

1. Die **Verkaufspreise** für den Grund und Boden der städtischen Wohnbaugrundstücke (siehe Lageplan, Anlage) im Baugebiet Mesum Nord Teil III werden auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2016 folgendermaßen festgesetzt:

13 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung  
(rot markiert) 120,00 €/m<sup>2</sup>

Hinzu kommen jeweils noch der zu zahlende Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlagen und der einmalige Kanalanschlussbeitrag.

Die Grundstücke sind innerhalb von 3 Jahren nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages gem. den planungstechnischen und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.

Alle Kosten, die aus dem Abschluss und der Durchführung der Kaufverträge entstehen einschließlich der Grunderwerbsteuer zahlen die jeweiligen Käufer.

Verstoßen Erwerber gegen die Vergabekriterien oder erreichen sie den Erwerb eines Grundstückes durch falsche Angaben, hat die Stadt Rheine das Recht, die kosten- und lastenfreie Rückübertragung zu verlangen, soweit es noch unbebaut ist, oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10% des ursprünglich an die Stadt Rheine gezahlten Grundstückskaufpreises nachzufordern. Auch diese Rechte sind grundbuchlich abzusichern.

2. Die **Vergabekriterien** werden wie folgt festgelegt:

Sollten sich mehrere Interessenten auf ein städtisches Grundstück bewerben, wird eine Vergabe nach folgenden Kriterien vorgenommen.

- a) Kind/Kinder (von ungeborenen bis zum vollendeten 17.Lebensjahr im familiären Haushalt lebend)
  1. und 2. Kind je 8 Punkte
  - jedes weitere Kind je 10 Punkte
- b) jung verheiratete oder rechtlich gleichgestellte Paare (unter 8 Jahre verheiratet o. rechtlich gleichgestellt) 5 Punkte
- c) Mindestens 1 Bewohner mit Schwerbehinderung > 80% 10 Punkte
- d) Energieeffizienz
  - Bau eines KfW-Effizienzhauses 55 2 Punkte
  - Bau eines KfW-Effizienzhauses 40 4 Punkte

Bau eines KfW-Effizienzhauses 40 Plus  
oder Passivhauses  
(KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau)

6 Punkte

e) Vorhandenes Grundvermögen in Form von Immobilien  
minus 10 Punkte

Sollten mehrere Interessenten die gleiche Punktzahl erreichen, gibt es  
einen Losentscheid.

Von der Vergabe der städtischen Einzel- und Doppelhausgrundstücke sind solche  
Bewerber ausgeschlossen, die Grundstücke erwerbsmäßig für den Vertrieb von  
Kaufeigenheimen erwerben oder die darauf erstellten Wohnungen/Häuser ver-  
mieten.

### **Begründung:**

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die städtischen Wohnbaugrundstücke im Bauge-  
biet Mesum Nord Teil III zu Verkaufspreisen zu veräußern, die sich am Boden-  
richtwert orientieren. Als Grundlage zur Bestimmung dieses Wertes kann nur die  
Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses herangezogen werden, die aus  
den Kaufpreisen des freien Marktes zum Ende eines jeden Jahres hergeleitet  
wird. Aufgrund des kleinen Angebots an Baugrundstücken auf dem Markt ist in  
den vergangenen Jahren ein stetiger Anstieg der Baulandpreise und damit auch  
der jährlich neu festgesetzten Bodenrichtwerte zu verzeichnen.

Für das Wohngebiet Mesum Nord Teil III mit seinen homogenen Grundstücks-  
und Lagemerkmale kann unmittelbar der Bodenrichtwert herangezogen werden.  
Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ist der durchschnittliche Lagewert des Bo-  
dens für unbebaute Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche  
Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grund-  
stückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie  
Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung,  
Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes  
vom Bodenrichtwert.

Da die Zahl der angebotenen städtischen Grundstücke deutlich überzeichnet ist  
(ca. 124 Interessenten für 13 Grundstücke – Stand: 18.04.2017), muss aus der  
Vielzahl der Bewerber eine Auswahl anhand von Vergabekriterien getroffen wer-  
den.

Die vorgeschlagenen Kriterien sind bereits für das Baugebiet Wohnpark Dutum  
Teil E (vergleiche Vorlage 073/15) erfolgreich angewandt worden. Lediglich die  
Kriterien unter Punkt 2d wurden den aktuellen KfW-Effizienzhaus-Standards an-  
gepasst

### **Anlagen:**

Lageplan