

Vorlage Nr. 460/17

Betreff: **Preiszonierung und Vergabekriterien Eschendorfer Aue**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			19.12.2017		Berichterstattung durch:		Herrn Krümpel Herrn Wullkotte	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			16.01.2018		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge: €
 Aufwendungen: €
 Verminderung Eigenkapital: €

Investitionsplan

Einzahlungen (Ostteil) ca. 6.600.000,00 €
 Auszahlungen: €
 Eigenanteil: €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
 durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 4.1
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Ostteil

Für den Verkauf der Grundstücke im Ostteil der „Eschendorfer Aue“ gelten die nachfolgenden Grundstückspreise auf der Basis der in Anlage 1 farblich dargestellten Preiszonen:

	Preiszone 1 Grundstücke mit lagebezogenen Nachteilen		Preiszone 2 Normalpreisige Grundstücke		Preiszone 3 Lagebegünstigte Grundstücke		Preiszone 4 Normalpreis für Grundstücke MFH		Preiszone 5 Gehobener Preis für Grundstücke MFH (nur im Westteil)	
	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert
Nettobauland in m ² (Ost und West):	5.790	23.162	14.714	58.856	10.760	43.049	16.357	16.357	15.268	15.268
Verkaufspreis €/m ² in Verkaufszonen ohne Landesförderung "Standortaufbereitung":	116,00 €	124,00 €	130,00 €	138,00 €	149,00 €	157,00 €	158,00 €	172,00 €	165,00 €	185,00 €
Verkaufspreis €/m ² in Verkaufszonen mit Landesförderung "Standortaufbereitung":	109,50 €		123,50 €							

Im Ost- und Westteil sind ca. 376m² Privatwege zu veräußern zu einem Kaufpreis von 15,00 €/m².

Die Verkaufspreise für „gefördert“ setzen voraus, dass der Grundstückskäufer ein Eigenheim bzw. bei Mehrfamilienhäusern Wohnungen mietspreisgebunden nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW baut.

Bei Mehrfamilienhäusern, in denen nicht alle Wohnungen gefördert werden, wird der Preisnachlass anteilig nach der geförderten und ungeförderten Wohnfläche bestimmt.

Der in Anlage 2 dargestellte Bereich wird vom Land NRW mit Mitteln zur Standortaufbereitung gefördert. Die von der Stadt Rheine nicht zurückzuzahlenden Mittel (Tilgungsnachlass) werden zur weiteren Preisreduzierung von Grundstücken eingesetzt, auf denen geförderte Einfamilienhäuser errichtet werden. Dieser Preisnachlass ist auf maximal 25 Grundstücke „gefördert“ in der Zone „Standortaufbereitung“ zu begrenzen.

Für die Mehrfamilienhausgrundstücke weist die Stadt Rheine im Grundstückskaufvertrag die Kosten der Standortaufbereitung aus.

2. Westteil

Die sich heute ergebenden voraussichtlichen Preise für den Westteil (ohne Reduzierung Standortaufbereitung) werden zur Kenntnis genommen (s. Anlage 3). Die Verkaufspreise für diesen Vermarktungsabschnitt der „Eschendorfer Aue“ werden noch gesondert beschlossen, wenn eine Vermarktung der Grundstücke ansteht.

3. Eckpunkte aller Grundstücksverträge:

Für alle Grundstücksverträge gelten folgende Eckpunkte:

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Vermessungskosten fallen nicht mehr an).
- Die Erschließungsbeiträge werden gesondert erhoben.
- Für die Grundstücke im Ostteil – ehemaliger Sportplatz (s. Anlage 4) fallen zusätzlich Kanalanschlussbeiträge an – für alle anderen Grundstücke in der Eschendorfer Aue nicht mehr.
- Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren bei Einzel- oder Doppelhausbebauung und innerhalb von 2 Jahren bei Mehrfamilienhausbebauung nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages, gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.
- Anschluss und Benutzungszwang für die in Anlage 2 dargestellten Grundstücke an das Nahwärmenetz der Eschendorfer Aue (Mehrfamilienhausgrundstücke)
- Sollten Grundstückskäufer einen Kaufpreis „gefördert“ erhalten haben, ohne später ein gefördertes Objekt zu errichten, fordert die Stadt Rheine die Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis „gefördert“ und „ungefördert“ nach. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt dies entsprechend der geschaffenen geförderten bzw. ungeförderten Wohnflächen.
- Verstoßen Erwerber gegen die nachfolgend beschlossenen 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 das Grundstück noch unbebaut ist, oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10 % des ursprünglich an die Stadt Rheine gezahlten Grundstückskaufpreises nachzufordern.
- Bis auf die Mehrfamilienhausgrundstücke werden die Grundstücke von der Stadt Rheine zunächst nur an Endverbraucher, nicht an Bauträger veräußert. Ab dem Zeitpunkt, wo je Vermarktungsabschnitt keine Interessentenliste mehr besteht, können auch Bauträger oder private Investoren zur Vermietung ein Grundstück erwerben.
- Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW, bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Energieeinsparverordnung, entsprechen.

4. Vergabekriterien Endverbraucher:

Für die Grundstücke von Endverbrauchern, auf die sich mehrere Interessenten bewerben, gelten folgende Vergabekriterien:

			Punkte
Kinder von ungeboren bis zum vollendeten 17. Lebensjahr im Haushalt lebend			
(auch Dauerpflegekinder)	1. und 2. Kind	je	8
	weitere	je	10
Junge Ehepaare oder gleichgestellte Paare (Verheiratete bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung, bei dem keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat – s. § 29 Nr. 7 WFNG NRW)			5
je schwerbehindertem Bewohner ab 50 %		je	10

vorhandenes Grundvermögen in Form von Immobilien

-10

Sollten nach den Vergabekriterien mehrere Bewerber/innen die gleiche Punktzahl haben, entscheidet das Los.

5. Vergabekriterien Investoren

Für Grundstücke von Investoren im Ostteil gelten folgende Vergabekriterien (für die Grundstücke im Westteil werden diese Kriterien noch gesondert beschlossen, wenn eine Vermarktung der Grundstücke ansteht):

Die Grundstücke mit dem beschlossenen Mindestpreis für eine Mehrfamilienhausbebauung werden im Bieterverfahren vergeben. Bewertet wird dabei die Differenz zwischen dem vorgegebenen Mindestpreis (Beschluss Ziffer 1) und dem Angebotspreis des Bieters. Beim Bieterverfahren behält sich die Stadt Rheine vor, nicht allein nach dem Kaufpreisangebot, sondern auch nach städtebaulicher Gestaltung und Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsausschuss eine Auswahl zu treffen.

6. Beteiligung der Stadt an Fundamentresten/Altlasten/Kampfmittel

Für das Quartier „Eschendorfer Aue“ wird sich die Stadt Rheine in den Kaufverträgen verpflichten, sich an der Entsorgung von möglichen Fundamentresten oder doch verbliebenen Altlasten und Kampfmitteln zu beteiligen. Diese Beteiligung wird in den Kaufverträgen begrenzt und ist für das Quartier auf maximal 250.000 € beschränkt.

Begründung:

Bei der Berechnung der Verkaufspreise wurde von nachfolgenden Vorgaben ausgegangen:

- Ziel der Preisbildung ist eine "schwarze Null" = keine Gewinne - keine Verluste.
- Grundlage für die Kalkulation ist die im Rahmen des Ankaufes vorgestellte Kalkulation des Ankaufspreises nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine - s. Vorlage Rat Nr. 115/17 vom 04.04.2017.
- Eine Anpassung der Verkaufspreise sollte jetzt und in Zukunft möglich sein, wenn die Entwicklungskosten einen Rahmen überschreiten, der voraussichtlich nicht durch die nach dem Wohnbaulandkonzept vorgesehenen kalkulatorischen Risiken gedeckt ist (aktuell sind die Angebote noch im kalkulierten Rahmen).
- Der in der Kalkulation angegebene Baulandwert von ca. 160 €/m² ist als Durchschnittswert für jeden m² Nettobauland zu verstehen. Verschiebungen und Preisgewichtungen sind unter Beachtung der zu erzielenden kalkulierten Gesamteinnahmen vorgesehen und gewünscht.
- Ein Preismodell sollte nachvollziehbar und einfach zu handhaben sein.
- Ein Preismodell sollte möglichst vielen Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grundeigentum ermöglichen und insbesondere geförderten Wohnungsbau im Bereich Eigenheime und Mietwohnungsbau unterstützen.

Die dargestellten Verkaufspreise sichern der Stadt Rheine den Rückfluss des Kaufpreises an die BIMA und die Entwicklungskosten.

Gleichzeitig wird ein attraktives Preismodell geschaffen mit einfachen und klaren Preisbildungen für weite Teile der Bevölkerung und für Investoren.

Die Preise verstehen sich zuzüglich Erschließungsbeiträgen – die evtl. über Ablöseverträge erhoben werden. Nur im Bereich des ehemaligen Sportplatzes im Ostteil sind zusätzlich auch noch Kanalanschlussbeiträge zu zahlen, die sich aktuell auf 4,60 €/m² bei zulässiger I-geschossiger und 5,75 €/m² bei zulässiger II-geschossiger Bauweise belaufen. Für alle anderen Grundstücke der Eschendorfer Aue wurden in früheren Jahren im Rahmen der Nutzung als Kaserne bereits Kanalanschlussbeiträge erhoben und eine erneute Abrechnung ist rechtlich nicht mehr zulässig.

Vermessungskosten fallen für die Käufer der Grundstücke nicht an. Die Baugrundstücke werden von der Stadt Rheine im Vorfeld eingemessen und die Vermessungskosten wurden beim Ankauf von der BIMA bereits kaufpreismindernd berücksichtigt.

Hausanschlusskosten tragen die Käufer.

Die „Eschendorfer Aue“ bietet von der Lage und Ausrichtung begünstigte Grundstücke und weniger begünstigte zum Beispiel durch

- unterschiedliche planerische Ausnutzungsmöglichkeiten
- ungünstigere Ausrichtung oder verkehrlich ungünstiger gelegen

Die lagebezogenen Unterschiede wurden in den dargestellten 5 Preiszonen wertetechnisch abgebildet.

Bezogen auf einen lagebezogenen Grundstückspreis sollten Preisnachlässe nur gewährt werden für öffentlich geförderte Projekte (Eigenheime u. Investoren). Auf käuferbezogene Kaufpreisminderungen sollte verzichtet werden.

Hintergrund:

Im Rahmen der Förderungen durch das Land NRW oder durch das Förderprogramm der Stadt Rheine erhalten die Käufer solcher Grundstücke bereits finanzielle Anreize, die sich z.B. aus Kinderzahl, Behinderungen oder pflegebedürftigen Angehörigen berechnen. Zusammen mit den hier dargestellten Preisbildungen für geförderte Bauvorhaben ergibt sich insgesamt somit ein erheblicher finanzieller Vorteil durch geminderte Grundstückspreise, Landesförderung und das Wohnungsbauprogramm der Stadt Rheine.

Mit der vorgeschlagenen Preisbildung wird der geförderte Wohnungsbau für Eigenheimer und für Mietwohnungsbau zudem besonders attraktiv.

Bei diesem Preismodell muss aber berücksichtigt werden, dass durch die Zuordnung von Flächenanteilen für geförderten und ungeforderten Wohnungsbau die Stadt Rheine im Extremfall Gefahr laufen könnte, durch mehr geförderten Wohnungsbau wie hier flächenmäßig kalkuliert die Gesamtkosten nicht mehr zu erlösen.

Gleichzeitig wird mit dieser Flächenzuordnung für geförderten und ungeforderten Wohnungsbau vermieden, in Verkaufsplänen Grundstücke für geförderten Wohnungsbau konkret

auszuweisen und unter Umständen damit zu stigmatisieren, da leider noch immer von sozialem statt gefördertem Wohnungsbau gesprochen wird. Mit diesem Preismodell wird erreicht, dass sich durch „Zufall“ die unterschiedlichen Käuferschichten mischen und sichergestellt wird, dass keine festen Bereiche entstehen, in denen fast ausschließlich „Sozialwohnungen“ entstehen. Durch die Rabatte in den Preiszonen wird auch ein Anreiz geschaffen, in höherwertigen Lagen geförderten Wohnungsbau zu verwirklichen – auch wenn dies mit steigenden Grundstückskosten schwieriger wird.

Weitere Preisnachlässe:

Eine Besonderheit bilden die für den Ostteil bereits beantragten Fördermittel für die Standortaufbereitung. Diese Fördermittel erhält die Stadt Rheine für Grundstücke, auf denen Häuser nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW errichtet werden. Diese Mittel waren bisher in den Kalkulationen der Entwicklungskosten für die Eschendorfer Aue nicht berücksichtigt, da von der Bewilligung nicht auszugehen war.

Von dieser Förderung hat die Stadt Rheine bei zweckentsprechender Verwendung nur 50% zurückzuzahlen. Der nicht rückzahlbare Betrag sollte zur weiteren Preisminderung der geförderten Grundstücke eingesetzt werden. Für die vorgeschlagenen Preise wurde der Tilgungsnachlass auf die in Frage kommenden Flächen heruntergerechnet. Der Preisnachlass ist dabei auf maximal 25 Grundstücke zu beschränken, da die Zuschüsse sich auf eine begrenzte Nettobaulandfläche beziehen.

Bei Mehrfamilienhausgrundstücken werden die Kosten zur Standortaufbereitung im Grundstückskaufvertrag ausgewiesen und die Investoren können damit selbst Fördermittel beantragen.

Für den Westteil bemüht sich die Verwaltung noch Fördergelder zu generieren.

Vergabekriterien für Endverbraucher

Die Vergabekriterien wurden analog zu den bewährten Vermarktungen im Bereich Wohnpark Dutum und Mesum Nord Teil III entwickelt und nur angepasst an die Förderbestimmungen des Landes NRW – da nach dem hier zu beschließenden Preismodell immer wieder die Förderung von Wohnungsbau mit Landesmitteln unterstützt werden soll. Daher wurden einige Parameter in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt den Förderbestimmungen angeglichen.

Vergabekriterien wurden in der Vergangenheit und sollten auch hier nur angewendet werden, wenn sich auf ein Grundstück mehr wie ein Käufer bewirbt. Anhand der Vergabekriterien kann dann nachvollziehbar und transparent entschieden werden, welcher Kaufinteressent den Zuschlag erhält. Dieses Verfahren ermöglicht größtmögliche Chancengleichheit und Transparenz - hat allerdings den Nachteil, dass die Vermarktung etwas schleppender verläuft.

Vergabekriterien für Investoren

Die Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung sollten unterschieden werden in Grundstücke, die mit Mietwohnungsbau bebaut werden sollen und in Grundstücke, die auch für andere Konzepte/Wohnformen in Betracht kommen. Hier wird auf die Niederschrift des Bauausschusses vom 07.09.2017 hingewiesen. Hier wurde auf den Bedarf an Angeboten für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf aufmerksam gemacht. Auch solche Gründe könnten im Ausschreibungsverfahren berücksichtigt werden.

Fundamentreste/Altlasten/Kampfmittel

Es kann für das Gesamtgebiet nicht ganz ausgeschlossen werden, dass spätere Käufer doch noch bisher unbekannte oder nicht vollständig entfernte Fundamente, Altlasten oder Kampfmittel vorfinden. Das gesamte Gelände wurde bereits in der Vergangenheit nach bestem „Wissen und Gewissen“ begutachtet. Trotz der intensiven Begutachtung und Vorarbeiten der Stadt können spätere Funde insbesondere die Bauherren von Einfamilienhäusern in Schwierigkeiten bringen. Im Rahmen des Ankaufes von der BIMA hat die Stadt Rheine auch Kosten für Risiken (Wagnisse) in die Preisfindung einfließen lassen. Von diesem Ansatz wird ein Teil zu Gunsten der späteren Käufer eingesetzt.

Aussagen zum Verfahren

Endverbraucher

Es haben sich bereits mehrere hundert mögliche Käufer registrieren lassen. Diese werden in 2018 bei absehbarer Baureife der Grundstücke angeschrieben und es wird im ersten Schritt abgefragt, ob überhaupt noch Interesse an einem Erwerb eines Baugrundstückes in der Eschendorfer Aue vorhanden ist. Im Zweiten Schritt werden dann die Bewerbungsunterlagen an die sich zurückgemeldeten Bauwilligen verschickt, mit der Bitte sich mit einer Priorisierung auf 3 Grundstücke zu bewerben und den Fragebogen zur Ermittlung der Bepunktung auszufüllen.

Manche dieser Antworten sind direkt zu belegen - andere werden tlw. später im Kaufvertrag vereinbart und sind nachzuweisen - bei Verstößen drohen Vertragsstrafen.

Bei Grundstücken mit mehr als einem Bewerber/in kommt als erster bei der endgültigen Grundstücksaufwahl der zum Zuge, der die meisten Punkte erreicht.

Sollten mehrere Käufer die gleiche Punktzahl erreichen, wird gelost.

In den Verträgen werden die Rabatte für geförderten Wohnungsbau bei Endverbrauchern mit einer Nachzahlungsregelung vereinbart, für den Fall, dass entgegen der vertraglichen Regelung kein gefördertes Objekt gebaut wurde. Dabei wird auf eine dingliche Sicherung wie z.B. durch Eintragung einer Restkaufpreishypothek verzichtet, da diese im Grundbuch an rangletzter Stelle einzutragen und somit die Sicherungswirkung nur gering wäre. Da es sich vermutlich nur um wenige Einzelfälle handelt, sollte dies denkbare Risiko eingegangen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Preiszonierung Eschendorfer Aue Teil Ost

Anlage 2: Standortaufbereitung Eschendorfer Aue Teil Ost

Anlage 3: Preiszonierung mit Vermarktungsabschnitten Eschendorfer Aue Teil West

Anlage 4: Kanalanschlussbeiträge Eschendorfer Aue Teil Ost