

Vorlage Nr. 018/18

Betreff: **Preiszonierung und Vergabekriterien Eschendorfer Aue**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

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 Rat der Stadt Rheine fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses (Vorlage 460/17) folgende Beschlüsse:

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 mietpreisgebunden 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 8

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:

Es wird verwiesen auf die Vorlage 460/17 für den Haupt- und Finanzausschuss am 19.12.2017. Im Gegensatz zur Vorlage 460/17 hat der HFA zwei Änderungen beschlossen:

1. Bei dem Punkt 4 „Vergabekriterien Endverbraucher“ soll die Punktzahl je schwerbehindertem Bewohner ab 50 % von 10 auf 8 Punkte heruntergesetzt werden.
2. Das unter dem Punkt 4 in der Ursprungsvorlage genannte Vergabekriterium „vorhandenes Grundvermögen in Form von Immobilien -10 Punkte“ ist nicht Bestandteil des Empfehlungsbeschlusses.

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