

Vorlage Nr. 086/20

Betreff: **Grundstückspreise und Vergabekriterien für die städt. Baugrundstücke im Baugebiet
„Bergstraße / Sandkampstraße,**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	03.03.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Krümpel Herrn Wullkotte
Rat der Stadt Rheine	31.03.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge: 369.398 €
Aufwendungen: €
Erhöhung Eigenkapital: 369.398 €

Investitionsplan

Einzahlungen: 1.433.950 €
Auszahlungen: 42.184 €
Saldo: 1.391.766 €

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, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Die Verkaufspreise für den Grund und Boden der städtischen Wohnbaugrundstücke (siehe Lageplan, Anlage) im Baugebiet „Bergstraße / Sandkampstraße“ werden auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2020 folgendermaßen festgesetzt:

3 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (blau markiert – Lärmpegelbereich V)	150,00 €/m ²
1 Grundstück für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (grün markiert – Lärmpegelbereich IV)	160,00 €/m ²
12 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (gelb markiert – Lärmpegelbereich III)	170,00 €/m ²

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

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) Kinder von ungeboren bis zum vollendeten
17. Lebensjahr im Haushalt lebend (auch Dauerpflegekinder)
1. und 2. Kind je 8 Punkte
jedes weitere Kind je 10 Punkte
- b) 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 Punkte

c) je schwerbehindertem Bewohner ab 50%

je 8 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 vermieten.

3. Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW, bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Energieeinsparverordnung, entsprechen.

Begründung:

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Bergstraße / Sandkampstraße“ zu Verkaufspreisen zu veräußern, die sich am Bodenrichtwert orientieren. Damit erzielt die Stadt Rheine zwar keine am Markt aktuell möglichen Spitzenpreise, aber die Entwicklungskosten des Baugebietes werden gedeckt und eine preisdämpfende Wirkung auf den Bodenmarkt erreicht. 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 „Bergstraße / Sandkampstraße“ mit seinen Grundstücks- und Lage Merkmalen kann zunächst der Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für unbebaute Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Wegen der unterschiedlichen Lärmschutzbereiche (siehe Bebauungsplan) wird mit 3 Preiszonen gearbeitet, die im Durchschnitt den Bodenrichtwert ergeben.

Das Baugebiet „Bergstraße/Sandkampstraße“ besteht aus 18 Baugrundstücken. Insgesamt können 15 Grundstücke des Baugebietes nach den vom Ausschuss festgesetzten Kriterien vermarktet werden. Zwei Baugrundstücke (Flurstücke 138 – 141) werden vom ursprünglichen Eigentümer der Ackerfläche und seiner Familie bebaut. Ein weiteres Baugrundstück soll an einen Eigentümer veräußert werden, der der Stadt eine Ackerfläche für eine geplante Gewerbegebietsentwicklung verkaufen wird. Als ein Vertragseckpunkt hat der Eigentümer darum gebeten, dass er für den Verkauf der potentiellen Gewerbefläche im Tauschwege ein

Baugrundstück im Baugebiet „Bergstraße/Sandkampstraße“ erhält. Der Kaufpreis wird der sonst auch in dem Gebiet festgesetzte Kaufpreis sein. Es ist geplant, die entsprechende Beschlussvorlage am 31.03.2020 dem Rat der Stadt Rheine zur Beschlussfassung vorzulegen.

Da die Zahl der angebotenen städtischen Grundstücke überzeichnet ist (ca. 270 Interessenten für 15 Grundstücke – Stand: 10.02.2020), muss aus der Vielzahl der Bewerber eine Auswahl anhand von Vergabekriterien getroffen werden.

Die vorgeschlagenen Kriterien sind bereits für das Baugebiet Eschendorfer Aue – Teilgebiet-Ost (vergleiche Vorlage 018/18) erfolgreich angewandt worden.

Anlage 1:

Lageplan