

Vorlage Nr. 085/20/1

Betreff: **Grundstückspreise und Vergabekriterien für die städtischen Baugrundstücke in Rodde im Baugebiet „Im Lied Süd – Teil B,,**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

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: 445.137 €
Aufwendungen: €
Erhöhung Eigenkapital: 445.137 €

Investitionsplan

Einzahlungen: 809.900 €
Auszahlungen: 58.858 €
Saldo: 751.042 €

Finanzierung gesichert

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Die Verkaufspreise für den Grund und Boden der städtischen Wohnbaugrundstücke (siehe Lageplan, Anlage) in Rodde im Baugebiet „Im Lied Süd – Teil B“ werden auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2020 folgendermaßen festgesetzt:

15 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (gelb markiert)	70,00 €/m ²
--	------------------------

4 Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung (max. 6 WE) (rot markiert)	84,00 €/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 (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung) bzw. innerhalb von 2 Jahren (Mehrfamilienhausbebauung) 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 Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer, zahlen die jeweiligen Käufer.

Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW (aktuell KfW-Effizienzhaus 55), bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Energieeinsparverordnung, entsprechen.

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:

15 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (gelb markiert)
--

Sollten sich mehrere Interessenten auf ein städtisches Grundstück für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung 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) Ehepaare oder gleichgestellte Paare, bei dem keiner das 40. Lebensjahr vollendet hat | 5 Punkte |
| c) je schwerbehindertem Bewohner ab 50% | je 8 Punkte |
| d) energetische Qualität des Gebäudes entspricht zum Zeitpunkt des Bauantrages mindestens der zweiten Förderstufe der KfW (aktuell KfW-Effizienzhaus 40) | 4 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.

Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung (rot markiert)

Die Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung werden sowohl an Privatpersonen als auch an Investoren vergeben. Bei der Vergabe behält sich die Stadt Rheine vor, nicht allein nach dem Kaufpreisangebot, sondern auch nach städtebaulicher Gestaltung eine Auswahl zu treffen.

Begründung:

Auf die Vorlage 085/20 für den Haupt- und Finanzausschuss am 03.03.20 wird verwiesen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat dem Rat empfohlen, beim Kriterium 2b) auf „bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung“ und auf „s. § 29 Nr. 7 WFNG NRW“ zu verzichten. Das Kriterium ist in obigem Beschlussvorschlag entsprechend angepasst worden.

Außerdem ist die Verwaltung beauftragt worden, einen Vorschlag für eine weitere Stärkung der energetischen Qualität über die bislang geforderte erste Förderstufe der KfW hinaus (vgl. bisherige Ziffer 3, jetzt in Ziffer1) zu erarbeiten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, als Ziffer 2d ein zusätzliches Kriterium zu beschließen, welches die kommunalen Klimaschutzziele der Stadt Rheine wirksamer unterstützt.

Das KfW-Effizienzhaus 40 sowie alle weiteren höheren Gebäudestandards (KfW40+, Passivhaus, Plusenergie-Haus) zeichnen sich durch kontinuierlich steigende Anforderungen an die Gebäudehülle und die Energieversorgung aus. Für die Bauherren bedeutet ein höherer Standard auch zusätzliche Investitionskosten und Kosten für eine fachliche Beratung. Die getroffenen Maßnahmen resultieren in geringeren Energiekosten bei Heizwärme und Warmwasseraufbereitung, so dass ein höherer Energiestandard mittelfristig zu Kosteneinsparungen führt. Die Art und Weise der Ausführung zur Erreichung der Effizienzhausstandards kann

variieren und ist von einem Fachplaner vorzunehmen. Grundsätzlich sind Maßnahmen wie eine erhöhte Wärmedämmung (Außenwände, Kellerdecke, Dach), die Minimierung von Wärmebrücken, eine luftdichte Gebäudehülle, das Verbot von Ölbrennwertheizungen (KfW40) und Gasbrennwertheizungen (KfW40+, Passivhaus) sowie der Einsatz einer Lüftungsanlage Bestandteil eines Effizienzhauses.