

Vorlage Nr. 085/20

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

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: 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 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) 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.

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) 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.

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.

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 „Im Lied Süd – Teil B“ zu Verkaufspreisen zu veräußern, die sich am Grundstücksmarkt 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 im Baugebiet „Im Lied Süd – Teil B“ mit seinen homogenen Grundstücks- und Lagemerkmalen kann unmittelbar 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.

Da die Zahl der angebotenen städtischen Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung deutlich überzeichnet ist (ca. 60 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