Vorlage Nr. 085/08

Betreff: **Baugrundstücke Rodde**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2008	Berichterstattung durch:	Herrn Lütkeimer Herrn Hötter					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

81	Grundstücksmanagement
----	-----------------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung
€	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil	☐ keine	(Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
- in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der HFA nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Begründung:

Unter Bezugnahme auf die letzte Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 15.01.2008 legt die Verwaltung folgende Sachdarstellung vor:

Ausgangssituation

Die Stadt Rheine hat 1999 eine landwirtschaftliche Fläche in Rodde zwischen der Straße „Im Lied“ und „Im Lau“ erworben. Die vertraglichen Regelungen enthalten eine Nachzahlungsverpflichtung für den Fall, dass innerhalb einer bestimmten Frist diese landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbauland entwickelt wird.

Im Rahmen der Entwicklung eines Baugebietes in Rodde wurde schnell klar, dass es nur sinnvoll ist, beidseitig der Straße „Im Lied“ Wohnbauland zu schaffen. Deshalb wurden bereits 2002 Verhandlungen mit einem weiteren Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Nahrodde Straße / Im Lied geführt.

Erst in 2005 konnten die äußerst schwierigen Vertragsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden

Grundlage für diesen Ankauf war eine Kalkulation nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine.

Die Nachzahlungsverpflichtung für den ersten Flächenankauf wurde im Jahr 2006 erfüllt und erfolgte ebenfalls auf der Basis des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine.

Planungsrecht

30.06.2004	Aufstellungsbeschluß
07.02.2005 – 07.03.2005	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
22.06.2005	Offenlegung
21.02.2006	Satzungsbeschluß
29.06.2007	Rechtsverbindlichkeit erst in 2007 wegen der fehlender Erschließung im hinteren Bereich

Derzeitiger Vermarktungsstand:

Insgesamt ausgewiesene Wohnbaugrundstücke:	24
Davon verkauft und inzwischen bebaut	3
Davon reserviert	5

Bei den Reservierungen kann nicht in allen Fällen von einem Verkauf ausgegangen werden. Erfahrungsgemäß liegt die Quote bei über 50% (private Gründe, Beantragung öffentlicher Mittel). Von den drei Käufern und zurzeit fünf Bewerbern kommt keine Familie aus Rodde. Sieben kommen aus dem Stadtgebiet Rheine, eine Familie aus Ibbenbüren.

Vergleich der derzeitigen vollerschlossenen Wohnbaulandpreise in Rheine, Hörstel, Bevergern und Dreierwalde (cirka):

Ort	Baugebiet	Grundstückskaufpreis m²	Vorausichtliche Erschließungsbeiträge m²	Kanalanschlussbeiträge m²	Ca. Gesamtkosten Voller-schlossen m²	Bemerkungen
Rheine	Wohnpark Dutum (Am Hang)	153,00€	15,00€	5,95€	173,95€	
Rheine	Wohnpark Dutum (unterer Bereich)	128,00€	15,00€	5,95€	148,95€	
Rheine	Mesum – Nord	93,00€	15,00€	5,95€	113,95€	
Rheine	Hauenhorst - Robberskamp	108,39€	3,17€	enthalten	111,56€	
Rheine	Hauenhorst - Hilgenfeld Ost	81,00€	15,00€	4,76€	100,76€	
Rheine	Hauenhorst - Hilgenfeld West				100,00€	Verkauf vollerschlossen
Rheine	Rodde - Im Lied	62,00 €	15,00€	4,76€	81,76€	
Hörstel	Horstesch	45,06€	16,00€	4,81€	65,87€	
Hörstel – Bevergern:	Schultejan Kamp II BA	31,70€	16,00€	6,88€	54,58€	+ 3 - 5€ Ausgleichsbetrag
Hörstel – Dreierwalde	Brookstraße	30,53€	16,00€	6,88€	53,41€	

Innerhalb des Gebietes der Stadt Rheine wird mit dem Baugebiet Rodde – Im Lied“ (Ausnahme Kaserne Gellendorf) deutlich das preiswerteste Bauland zur Verfügung gestellt.

Bei Familien, die öffentliche Mittel für ihr Bauvorhaben beantragen, reduzieren sich die Grundstücks- bzw. Baukosten um rd. 3.000 – 4.000 € durch die Förderung aus dem städtischen Wohnbauförderungsprogramm. Dieses ist bei einer Grundstücksgröße von rd. 500 m² eine Entlastung von rd. 8 €/m².

Die Richtlinien der Stadt Rheine über die Vergabe von Baugrundstücken sieht ohne Einschränkungen eine Vergabe der Grundstücke an Einheimische und Auswärtige vor. Lediglich bei Mehrfachbewerbungen für ein Grundstück erfolgt die Auswahl nach sozialen Kriterien.

Vergleich mit der Stadt Hörstel

Im Vergleich zu den Baugebieten in Hörstel ergeben sich allerdings höhere Kaufpreise.

Die Stadt Hörstel vergibt einen städtischen Bauplatz aber nur dann, wenn Bewerber oder deren Ehegatte oder Verlobte(r) oder Lebensgefährte bereits mindestens fünf Jahre mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Hörstel wohnen bzw. gewohnt haben oder dort einen festen hauptberuflichen Arbeitsplatz haben. Bewerber, die bereits über Wohneigentum innerhalb oder außerhalb der Stadt Hörstel verfügen, können keinen städtischen Bauplatz erwerben.

Diese Voraussetzungen brauchen Bauplatzbewerber mit wenigstens einem minderjährigen Kind nicht erfüllen.

Grundlage für die Kalkulation der Verkaufspreise in Rheine

Die Grundlage zur Kalkulation der Grundstücksverkaufspreise für Baugebiete in Rheine ist seit Jahren das städtische Wohnbaulandkonzept. Dies sieht einen Verkaufspreis nach den gültigen Bodenrichtwerten vor.

Ausgehend von diesen Bodenrichtwerten werden für den Ankaufspreis die Residualwerte ermittelt (Verkaufspreis minus Entwicklungskosten).

Für das Baugebiet in Rodde – Im Lied wurde der Bodenrichtwert mit 62,00€/m² festgesetzt. Von diesem zu erwartenden Verkaufspreis wurde der Ankaufspreis gegenüber dem bisherigen Eigentümer der Fläche ermittelt.

Argumente für eine Preissenkung

- der Verkaufspreis hat die fehlende Infrastruktur des Ortsteiles nicht berücksichtigt
- schnellerer Abverkauf und hierdurch geringere Vorfinanzierungskosten
- schnellerer Zuzug, möglicherweise besonders von Familien
- mögliches Interesse von auswärtigen Bauinteressenten fördern
- schnellere Bebauung des Gebietes
- besondere Förderung des Ortsteiles Rodde vor dem Hintergrund der aktuellen Schulentwicklung

Argumente gegen eine Preissenkung

- die bisherigen Käufer werden evtl. Kaufpreiserstattungen fordern
- mögliche Kaufinteressenten werden die Kaufabsichten zurückstellen, da mit weiteren Preissenkungen gerechnet wird
- Auswirkungen auf die Preise anderer Baugebiete im Stadtgebiet (z.B. Wohnpark Dutum im Vergleich zu Neuenkirchen).
- in anderen Gemeinden erfolgen Vergaben grundsätzlich nur an Einheimische
- es werden Bauinteressenten innerhalb von Rheine unter Umständen von anderen Baugebieten abgeworben
- Die kalkulierten Produktionskosten werden zu Lasten der Stadt Rheine
- verändert

Bewertung der Argumente aus Sicht der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Senkung des Grundstücksverkaufspreises nicht zu einer vermehrten Nachfrage führen.

In allen Verkaufsgesprächen mit den Bewerbern spielt die Wahl des Baugebietes nur eine untergeordnete Rolle. Insbesondere in Bezug auf den Ortsteil Rodde kann wegen der fehlenden Infrastruktur auch ein geringerer Kaufpreis keinen Anreiz zur schnelleren Vermarktung darstellen.

Die endgültige Kaufentscheidung für ein Baugebiet ist sehr häufig geprägt von persönlichen Beziehungen zum Ortsteil und der Entfernung zur Innenstadt – weniger von der finanziellen Belastung durch den Grundstückskaufpreis. Ein höherer Grundstückskaufpreis wird häufig ausgeglichen, durch geringe Grundstücksgrößen.

Gegenüber den bisherigen Käufern im Baugebiet Rodde – Im Lied wäre die Stadt Rheine bei einer Preisreduzierung in Erklärungsnot, wenn der entsprechende Differenzbetrag nicht erstattet würde.

Der aktuell gültige Grundstückskaufpreis von 62,00€/m² ist unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Faktoren (insbesondere Infrastruktur, Wohnumfeld, Kaufpreis im Vergleich zu anderen Baugebieten in Rheine und näherer Umgebung) aus Sicht der Verwaltung nach Abwägung aller Aspekte auch weiterhin als angemessen zu beurteilen.

Die Verwaltung schlägt vor, an der bisherigen Preisgestaltung festzuhalten.

Nachrichtlich

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 07.08.2007 (Vorlage 291/07) beschlossen, dass die Stadt Rheine u.a. in dem Baugebiet Rodde – Im Lied Erbbaugrundstücke anbietet. In erster Linie soll dies dazu dienen, den „Jungen Familien“ den Einstieg zum Eigenheim durch einen günstigen Erbbauzins zu ermöglichen und die Möglichkeit zu geben, dass Grundstück später zu erwerben. Vor dem Hintergrund der bekannten demographischen Entwicklung erscheint besonders die Förderung junger Familien als ein wichtiges Kriterium.

Auf dieses besondere Angebot gab es bis zum heutigen Zeitpunkt keine Nachfrage.