Vorlage Nr. 337/22

Betreff: **Preiszonierung und Vergabekriterien Eschendorfer Aue Teilgebiet West - IV.
Vermarktungsabschnitt**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	27.09.2022	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel
----------------------	------------	--------------------------	-------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge: €
Aufwendungen: €
Erhöhung Eigenkapital: €

Investitionsplan

Einzahlungen: 5.980.000 €
Auszahlungen: €
Saldo: 5.980.000 €

Finanzierung gesichert

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

**1. Verkaufspreise Eschendorfer Aue – Teil West, IV. Vermarktungsabschnitt
Grundstücke für eine Einfamilienhaus – oder Doppelhausbebauung**

Für den Verkauf der 74 Grundstücke im IV. Vermarktungsabschnitt des Westteils der „Eschendorfer Aue“ (s. Anlage 1) gelten die nachfolgenden Grundstückspreise auf der Basis der in der Anlage 2 farblich dargestellten Preiszonen:

	Preiszone 1		Preiszone 2		Preiszone 3	
	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert
Nettobauland in m ²	3702	1851	14681	7340	1116	558
Verkaufspreise je m ²	190,00 €	182,00 €	210,00 €	202,00 €	230,00 €	222,00 €

Die Verkaufspreise bzw. der Preisnachlass für „gefördert“ in Höhe von 8,00 €/m² bei den Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücken setzen voraus, dass der Grundstückskäufer ein Haus bzw. bei Wohnungen diese mietpreisgebunden nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW baut.

Neben der Kaufpreisbildung setzt sich der Kaufpreis im Einzelfall auch aus Preisnachlässen zusammen, die aufgrund grundstücksspezifischer Besonderheiten zu berücksichtigen sind (s. Anlage Nr. 1):

Preisnachlass

- für 4 Grundstücke mit wertvollem und massivem Baumbestand -5.000,00 € je massivem Baum (max. 15.000,00 €)
- für Grundstücke mit verbliebenen Gruben aus abgebrochenen Kellern oder Bunkern 10,00 €/m³ Volumen

Für Grundstücke, in denen lt. Plananlage Nr. 1 der Verbleib von Betonleitungen in ca. 3 m Tiefe ausgewiesen werden (ca. 30 cm Durchmesser), wird kein Preisnachlass gewährt.

**2. Vergabekriterien Endverbraucher – Teil West IV. Vermarktungsabschnitt
Grundstücke für Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung:**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt zur Kenntnis, dass die Vergabekriterien aus dem Wohnraumversorgungskonzept angewendet werden (s. Anlage 3).

Abweichend von diesen generellen Vergabekriterien sollen einige Grundstücke an Grundstückseigentümer veräußert werden, mit denen für die Stadt Rheine bedeutsame städtebauliche Entwicklungen umgesetzt werden sollen.

3. Weitere Eckpunkte der Verträge für den Teil West - IV. Vermarktungsabschnitt:

Für alle Grundstücksverträge gelten folgende Eckpunkte:

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Vermessungskosten fallen nicht mehr an).
- Die Erschließungsbeiträge werden gesondert erhoben, Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an.
- Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren bei Einzel- oder Doppelhausbebauung. In dieser Zeit müssen die Gebäude bezugsfertig erstellt sein. Die Bauverpflichtungen werden grundbuchlich gesichert.
- Sollen 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.
- 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 das Grundstück noch unbebaut ist, oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10% des erschließungsbeitragsfreien Verkehrswertes des fiktiv unbebauten Grundstückes nachzufordern.
- Die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke werden von der Stadt Rheine nur an Endverbraucher – nicht an Bauträger veräußert. Ab dem Zeitpunkt wo keine Interessentenliste mehr besteht, können auch Bauträger oder private Investoren zur Vermietung oder Verkauf ein Grundstück erwerben.
- Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der Effizienzhausstufe 70, bezogen auf das zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Gebäudeenergiegesetz, entsprechen.

4. Beteiligung der Stadt Rheine an Fundamentresten/Altlasten/Kampfmitteln

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 „Eschendorfer Aue“ auf maximal 250.000,00 € beschränkt.

Begründung:

Die zu erzielenden Verkaufspreise wurden auf der Basis des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine sowie unter Berücksichtigung der bisherigen und zu erwartenden Entwicklungskosten und der bereits erzielten oder beschlossenen Verkaufspreise aktuell neu kalkuliert.

Im Wesentlichen ergaben sich folgende Werte oder Veränderungen:

- Im Ostteil und im I. Vermarktungsabschnitt West hat die Stadt Rheine für die Einfamilienhausgrundstücke

und die Mehrfamilienhausgrundstücke bereits Erlöst: Mio. €	16,45
• Gesamterlös aus der Vermarktung II. Abschnitt West Mio. €	6,71
• Voraussichtlicher Gesamterlös aus der Vermarktung III. Abschnitt West (noch nicht alle Verträge sind abgewickelt)	5,20 Mio. €
• Lt. Beschlussvorlage zu erwartende Erlöse für den IV. Vermarktungs- Abschnitt	5,98 Mio. €
Summe:	34,34 Mio. €

Kalkulation nach dem Wohnbaulandkonzept

Die Gesamtkosten haben sich unter Berücksichtigung der hohen Entwicklungskosten zwar geändert – allerdings gab es innerhalb der Kalkulationspositionen Mehrkosten, denen aber Minderausgaben oder Mehreinnahmen gegenüberstanden.

Bei der Berechnung der Verkaufspreise wurde von nachfolgenden Vorgaben ausgegangen:

- Ziel der Preisbildung ist eine "schwarze Null" = keine Gewinne - keine Verluste.
- Grundlage für die Kalkulation ist das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine
- Ein Preismodell sollte nachvollziehbar und einfach zu handhaben sein.
- Ein Preismodell sollte möglichst vielen Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grundeigentum ermöglichen und insbesondere geförderten Wohnungsbau im Bereich Eigenheime unterstützen

Die „Eschendorfer Aue“ bietet von der Lage und Ausrichtung begünstigte und weniger begünstigte Grundstücke, zum Beispiel durch

- unterschiedliche planerische Ausnutzungsmöglichkeiten
- ungünstigere Ausrichtung oder verkehrlich ungünstiger gelegen
- Grundstücke mit bautechnischen Besonderheiten

Die lagebezogenen Unterschiede wurden in den dargestellten Kaufpreisen wertetechnisch abgebildet.

Preisnachlässe für Grundstücksbezogene Besonderheiten

Die Grundstücke im IV. Vermarktungsabschnitt der Eschendorfer Aue – Teil West sind geprägt von diversen einzelnen Besonderheiten, die bei der Vermarktung und Preisbildung zu berücksichtigen sind. Die im Beschluss eingepreisten Abschläge wurden den Grundstücken zugeordnet. Aus den lagebezogenen Preisen und den Preisnachlässen aus grundstücksbezogenen Besonderheiten ergibt sich ein Verkaufspreis, der nur noch gemindert werden kann um 8,00 €/m² Kauffläche, wenn der Käufer eines Grundstückes für ein Einfamilien- oder Doppelhaus ein öffentlich gefördertes Objekt errichtet.

Die grundstücksbezogenen Preisnachlässe sind erforderlich, um Anreize für die Vermarktung einzelner Grundstücke abzubilden, die durch zu erhaltenden Baumbestand, zu verfüllende Gruben oder abzufangende Böschungen geringere Ausnutzbarkeit oder Mehrkosten für den Bau verursachen.

Bei den Gruben stand die Verwaltung vor der Frage – auf Kosten der Stadt lagenweise zu verfüllen und zu verdichten oder mit den Gruben preisgemindert verkaufen. Hier hat sich die Verwaltung für den preisgeminderten Verkauf entschieden, der verschiedene Vorteile für

Käufer und Stadt bietet. Die Stadt Rheine ist gegenüber den Käufern nicht in der Gewährleistung für die Tragfähigkeit und mancher Käufer erspart sich Bodenaushub und Entsorgung für einen Keller. Der Preisnachlass wurde grundstücksbezogen ermittelt. Im Rahmen der Vermarktung der bisherigen Grundstücke in den Vermarktungsabschnitten Ostteil sowie I. bis III. des Westteils hat sich diese Praxis bewährt und wurden von den Käufern der Grundstücke positiv angenommen.

Die dargestellten Verkaufspreise sichern der Stadt Rheine den Rückfluss des Kaufpreises an die BIMA und die Entwicklungskosten (schwarze Null). Gleichzeitig wird ein attraktives Preismodell geschaffen mit einfachen und klaren Preisbildungen für weite Teile der Bevölkerung.

Die Preise verstehen sich zuzüglich Erschließungsbeiträge – die über Ablöseverträge erhoben werden. Vermessungskosten fallen für die Käufer der Grundstücke nicht an. Die Baugrundstücke werden von der Stadt Rheine im Vorfeld eingemessen und die Vermessungskosten wurden beim Ankauf von der BIMA bereits Kaufpreismindernd berücksichtigt.

Für alle Grundstücke im Westteil der Eschendorfer Aue wurden in früheren Jahren im Rahmen der Nutzung als Kaserne bereits Kanalanschlussbeiträge erhoben und eine erneute Abrechnung ist rechtlich nicht mehr zulässig. Hausanschlusskosten tragen die Käufer.

Bezogen auf einen lagebezogenen Grundstückspreis sollten weitere Preisnachlässe nur gewährt werden für öffentlich geförderte Projekte.

Im Rahmen der Förderungen durch das Land NRW oder durch die Wohnungsbauförderung der Stadt Rheine erhalten die Käufer solcher Grundstücke finanzielle Anreize, die sich z.B. aus Kinderzahl, Behinderungen oder pflegebedürftigen Angehörigen berechnen. Zusammen mit den hier dargestellten Preisbildungen für geförderte Bauvorhaben ergibt sich insgesamt ein erheblicher finanzieller Vorteil durch geminderte Grundstückspreise, Landesförderung und die Wohnungsbauförderung der Stadt Rheine.

Käuferbezogenen Besonderheiten werden im Rahmen der öffentlichen Förderung des Landes NRW und der Wohnungsbauförderung der Stadt Rheine geprüft und fließen in die Förderung ein. Doppelprüfungen und bürokratischer Aufwand werden so vermieden bzw. stark minimiert.

Bei diesem Preismodell muss aber berücksichtigt werden, dass durch den Verzicht auf die Festlegung von starren Flächenanteilen für geförderten und ungeforderten Wohnungsbau die Stadt Rheine im Extremfall Gefahr laufen könnte, durch mehr geförderten Wohnungsbau wie hier flächenmäßig kalkuliert, die Gesamtkosten nicht mehr zu erlösen. Diese Gefahr wird allerdings realistisch nicht gesehen, da die Quote für den geförderten Wohnungsbau in den letzten Jahren geringer war.

Mit diesem Preismodell soll gerade versucht werden, mehr und neue Förderanreize zu schaffen und diese Quote deutlich zu erhöhen.

Gleichzeitig wird mit diesem Preismodell für geförderten und ungeforderten Wohnungsbau vermieden, in Verkaufsplänen Grundstücke für geförderten Wohnungsbau konkret auszuweisen und unter Umständen damit zu stigmatisieren, da leider noch immer von sozialem statt gefördertem Wohnungsbau gesprochen wird. Mit diesem Preismodell wird erreicht, dass sich durch „Zufall“ die unterschiedlichen Käuferschichten mischen und es entstehen keine festen

Bereiche, in denen fast ausschließlich Sozialwohnungen/Gebäude entstehen. Durch die steigenden Rabatte in den Preiszonen wird auch ein Anreiz geschaffen, in höherwertigen Lagen geförderten Wohnungsbau zu verwirklichen – auch wenn dies mit steigenden Grundstückskosten schwieriger wird.

Vergabekriterien für Endverbraucher

Vergabekriterien wurden in der Vergangenheit und sollten auch hier ähnlich der Vermarktung der bisherigen Abschnitte nur angewendet werden, wenn sich auf ein Grundstück mehr wie ein Käufer bewerben.

Das Kriterium „Energetische Qualität“ ist redaktionell an die neuen Förderbestimmungen angepasst worden.

Anhand der Vergabekriterien – die bereits im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine festgelegt wurden - kann dann nachvollziehbar und transparent entschieden werden, welcher Kaufinteressent den Zuschlag erhält. Alle genannten Kriterien werden bei der Auswahl der Käufer eine Rolle spielen, wenn eine Auswahl nach Punkten notwendig wird, da z.B. mehrere Bewerber für ein Grundstück vorhanden sind. Dies Verfahren ermöglicht größtmögliche Chancengleichheit und Transparenz.

Vergabe von Grundstücken für die Umsetzung bedeutsamer städtebaulicher Entwicklungen

Üblicherweise erhalten Flächeneigentümer für den Verkauf ihrer potentiellen Ausgleichs-, Wohnbauland- oder Gewerbeflächen an die Stadt Rheine entweder eine Barentschädigung oder Tauschland in Form von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland). Insbesondere die Bereitstellung von Ackerland als Tauschland stellt die Stadt vor große Herausforderungen, da die Nachfrage von Flächeneigentümern nach Ackerland bei weitem das städtische Angebot übersteigt.

Vor diesem Hintergrund war es bereits in der Vergangenheit so, dass die Stadt Flächeneigentümern teilweise anstelle von Ackerland städtische Baugrundstücke zur Bebauung angeboten hat.

Für diesen Zweck sind auch Grundstücke in diesem Vermarktungsabschnitt reserviert.

Um auch zukünftig handlungsfähig zu bleiben, sollen darüber hinaus fünf weitere Baugrundstücke für den Tausch gegen potentielle Gewerbelandflächen aus der IV. Vermarktungsrunde zurückbehalten werden.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Wohnbaugrundstücke, die die Stadt gegen Flächen tauscht, mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Auch der festgesetzte Kaufpreis soll dem Kaufpreis aller anderen Baugrundstücke in diesem Bereich entsprechen.

Der konkrete Verkauf bzw. Tausch der oben genannten Grundstücke bleibt wie bisher auch einem Beschluss des Rates der Stadt Rheine vorbehalten.

Fundamentreste / Altlasten / Kampfmittel

Es kann für das Gesamtgebiet nicht ganz ausgeschlossen werden, dass spätere Käufer doch noch bisher unbekannte oder nicht vollständig entfernte Fundamente, Altlasten oder Kampfmittel

mittel vorfinden. Dies kann insbesondere die Bauherren von Einfamilienhäusern in Schwierigkeiten bringen. Im Rahmen des Ankaufes von der BIMA hat die Stadt Rheine auch Kosten für Risiken (Wagnisse) in die Preisfindung einfließen lassen. Von diesem Ansatz wird ein Teil zu Gunsten der späteren Käufer eingesetzt. Im Ostteil und im II. u. III. Bauabschnitt musste davon in nicht nennenswertem Umfang Gebrauch gemacht werden.

Da es sich um eine ehemalige Bundesliegenschaft handelt, haben die Käufer der Grundstücke die Kosten der Kampfmittelräumung zu tragen. Die Verwaltung geht davon aus, dass einzelne betroffene Grundstückskäufer entsprechende Kosten einfordern werden.

Weiteres Verfahren

Es haben sich bereits mehrere hundert mögliche Käufer registrieren lassen. Diese werden nach Beschluss dieser Vorlage angeschrieben und auf die anstehende Vermarktung hingewiesen. Gleichzeitig erfolgt noch einmal eine Bewerbung der Grundstücke in der Presse und über Internetseiten. Damit wird sichergestellt, alle Bewerber zu erreichen, die Interesse an den Grundstücken haben. Die Vermarktungen der letzten Zeit haben gezeigt, dass dieser „Zwischenschritt“ sinnvoll ist, da viele Kontaktdaten nach längerer Zeit auf der Interessentenliste nicht mehr aktuell sind.

Die eigentlichen Bewerbungen auf 3 Grundstücke mit einer Priorisierung und mit ausgefülltem Fragebogen zur Ermittlung der Bepunktung für die Vergabekriterien müssen dann bis zu einem noch zu benennenden Stichtag vorliegen. Manche dieser Antworten sind direkt zu belegen - andere werden tlw. später im Kaufvertrag vereinbart und sind nachzuweisen - bei Verstößen drohen Vertragsstrafen.

Als Erste kommen bei der endgültigen Grundstücksaufwahl die zum Zuge, die alleinige Bewerber für ein Grundstück sind oder die, die die meisten Punkte erhalten. Sollten sich bei einem Grundstück mehrere Käufer bewerben mit gleicher Punktzahl, wird gelost.

In den Verträgen werden die Rabatte für geförderten Wohnungsbau bei Endverbrauchern mit einer Nachzahlungsregelung vereinbart, für den Fall, dass entgegen der vertraglichen Regelung kein gefördertes Objekt gebaut wurde. Dabei wird auf eine dingliche Sicherung z.B. durch Eintragung einer Restkaufpreishypothek verzichtet, da diese im Grundbuch an rangletzter Stelle einzutragen und somit die Sicherungswirkung nur gering wäre. Da es sich vermutlich nur um wenige Einzelfälle handelt, sollte dies denkbare Risiko eingegangen werden.

Ziel der Stadt Rheine ist es, den Kaufinteressenten bis Ende Dezember 2022 eine verbindliche Zusage für ein bestimmtes Grundstück zukommen zu lassen.

Anlagen:

Anlage 1 – Vermarktungsplan

Anlage 2 – Darstellung Preiszonen

Anlage 3 – Auszug aus Wohnraumversorgungskonzept: Vermarktungskriterien

Endverbraucher