

Vorlage Nr. 232/25

Betreff: **Grundstückspreise und Vergabekriterien für die städt. Baugrundstücke im Baugebiet
„Friedhofstraße / Aloysiusstraße,“**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	17.06.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Krümpel Herrn Wullkotte
Rat der Stadt Rheine	08.07.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge: 1.653.400 €
Aufwendungen: €
Erhöhung Eigenkapital: 1.653.400 €

Investitionsplan

Einzahlungen: 1.859.400 €
Auszahlungen: €
Saldo: 1.859.400 €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein

durch

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt-, Digital- 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 1) im Baugebiet „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ werden auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2025 folgendermaßen festgesetzt:

8 Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung (EFH)
(gelb markiert) 310,00 €/m²

2 Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung (MFH - max. 6 Wohneinheiten)
(lila markiert), Mindestkaufpreis 310,00 €/m²

Hinzu kommen jeweils noch der zu zahlende Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlagen, der einmalige Kanalanschlussbeitrag, die bisher angefallenen Herstellungskosten für die Privatwege 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 im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine festgelegten Vergabekriterien für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern werden gem. **Anlage 2** angewendet.

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 Vergabe der beiden Mehrfamilienhausgrundstücke erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. Die Zuschlagserteilung erfolgt nicht allein nach dem Kaufpreisangebot sondern hängt insbesondere von sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien

gem. Anlage 3.

Die Stadt Rheine bietet die 2 Grundstücke (Anlage 1 – lila markiert) unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die in Anlage 2 aufgeführten städtebaulichen Gestaltungsempfehlungen zu einem Mindestkaufpreis gegen Gebot an. Die Auswahlkriterien werden mit dem Angebot öffentlich bekannt gemacht. Kaufinteressenten haben innerhalb einer angemessenen, von der Stadt Rheine benannten Frist ein Kaufgebot einzureichen. Kaufangebote nach Ablauf der Frist werden zunächst nicht berücksichtigt, erst nach Abschluss der ersten oder ggfls. einer 2. Vermarktungsrunde.

Jeder Bewerber kann sich in der ersten Vermarktungsrunde auf ein Mehrfamilienhausgrundstück bewerben. Insgesamt strebt die Stadt Rheine für alle entstehenden Wohnungen einen Anteil von mindestens 25% für geförderte, mietpreisgebundene Wohnungen an.

Verfahren:

Variante 1 – ein Bieter erhält den Zuschlag aufgrund der höchsten Punktzahl

Variante 2 – bei Punktgleichheit entscheidet das Gremium vorrangig nach städtebaulichen Aspekten

4. Für die Vergabe aller Baugrundstücke im Baugebiet „Friedhofstraße/Aloysiusstraße“ gilt: 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:

Der ermittelte Verkaufspreis für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke sowie der Mindestkaufpreis für die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke wurde in Absprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Rheine gebildet und berücksichtigt neben dem Bodenrichtwert für das Gebiet auch die besondere Lage der Baugrundstücke zum Hemelter Bach.

Das Baugebiet „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ besteht aus 8 Baugrundstücken für eine Einfamilien-/Doppelhausbebauung und 2 Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung. Insgesamt können 10 Grundstücke des Baugebietes nach den vom Rat festgesetzten Kriterien vermarktet werden. Ein Baugrundstück wird an einen Käufer veräußert werden, der der Stadt eine Ackerfläche für eine geplante Gewerbegebietsentwicklung verkauft hat (vgl. Vorlage 256/22). Hier war Vertragsgegenstand, dass er für den Verkauf der potentiellen Gewerbefläche im Tauschwege ein Baugrundstück im Baugebiet „Friedhofstraße / Aloysiusstraße“ erhält. Der Kaufpreis für diesen Käufer wird auch dem im Gebiet festgesetzten Kaufpreis entsprechen.

Da die Zahl der angebotenen städtischen Grundstücke für eine Einfamilien-/ Doppelhausbebauung überzeichnet ist (ca. 90 Interessenten für 8 Grundstücke – Stand: 04.06.2025), muss aus der Vielzahl der Bewerber eine Auswahl anhand von Vergabekriterien getroffen werden.

Die Kriterien (Anlage 2 und Anlage 3) sind bereits für das Baugebiet Eschendorfer Aue erfolgreich angewandt worden. Die Vergabekriterien Einfamilien- und Doppelhäuser (Anlage 2) entsprechen dem Wohnraumversorgungskonzept.

In den Kaufverträgen sind die Vergabepunkte durch Vertragsstrafen zu sichern und die im Rahmen des Kaufpreisgebotes eingereichten Pläne werden Vertragsbestandteil.

Nach Vergabe erfolgt die Reservierung zunächst für 3 Monate (EFH-Bebauung) und 6 Monate (MFH-Bebauung) bei einer Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung (bezugsfertige Fertigstellung). Sollte der Bewerber mit den höchsten Punkten für das Grundstück keinen Kaufvertrag schließen, kann der Bewerber mit der nächsthöchsten Punktzahl nachrücken.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Vergabekriterien Einfamilien- und Doppelhäuser

Anlage 3 - Bewertungsgrundlagen Mehrfamilienhäuser

Anlage 4 - Gestaltungsempfehlungen Mehrfamilienhäuser