Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 14.06.2010

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. VIII/151
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss	**24.06.2010**
Rat	**08.07.2010**

Betreff:	**Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2010 für die Veräußerung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke**
FB/Az.:	FB I / 640.50
Produkt:	11/01.016 Grundstücksmanagement 19/06.003 Gemeindliche Kinder-, Jugend- und Familienförderung
Bezug:	HFA, 17.03.2005, TOP 4.0 ö.S. HFA, 02.06.2005, TOP 3.0 ö.S. Rat, 30.06.2005, TOP 5.0 ö.S. HFA, 08.06.2006, TOP 2 ö.S., SV VII/344 Rat, 22.06.2006, TOP 14 ö.S., SV VII/344 HFA, 19.06.2007, TOP 5 ö.S., SV VII/538 Rat, 20.06.2007, TOP 7 ö.S., SV VII/538 HFA, 17.04.2008, TOP 5 ö.S., SV VII/650 Rat, 24.04.2008, TOP 8 ö.S., SV VII/650 HFA, 29.04.2009, TOP 4 ö.S., SV VII/834 Rat, 30.04.2009, TOP 8 ö.S., SV VII/834

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:	2010	=	35.000 €
	ab 2011	=	6.000 € jährlich

Finanzierung durch Mittel bei Produkt: 19 / 06.003 (Gemeindliche Kinder-, Jugend- und Familienförderung)

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Rat:

Für die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke gelten für den Zeitraum vom 01. Juli 2010 bis 30. Juni 2011 folgende Bedingungen und Regelungen:

1. Der allgemeine Verkaufspreis beträgt einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten 92 €/qm.

2. Für die am Nordrand des Baugebietes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld gelegenen und noch nicht veräußerten Grundstücke (Nr. 18 bis 21) wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Gartenflächen in einer Tiefe von ca. 10 m der „reine“ Grundstückskaufpreis um 30 €/qm gesenkt.

3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, im Einzelfall den allgemeinen Verkaufspreis bis zu 10 €/qm zu senken, wenn offensichtlich ein oder mehrere Gründe hierfür vorliegen (z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Grundstückslage, Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit, Nachteile aus der Bauleitplanung). Voraussetzung für eine solche Einzelfallentscheidung ist jedoch, dass das Grundstück bereits seit fünf Jahren erschlossen ist.

4. Die Förderungen und Kaufpreisreduzierungen nach den Ziffern 2 und 3 gelten nebeneinander.

5. Für Baugebiete mit mehreren Erschließungsanlagen, verbunden mit unterschiedlichen Erschließungskosten, wird ein differenzierter Grundstückskaufpreis auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 25. September 1997 festgesetzt, so dass sich unter Einschluss aller Kostenfaktoren (Kaufpreis, Vermessungskosten und Beiträge) ein Gesamtverkaufspreis von 92 €/qm ergibt.

6. Der Bürgermeister ist – unabhängig von der in der Zuständigkeitsordnung festgesetzten Höhe des jeweiligen Grundstückswertes – ermächtigt, die Vergabe der Baugrundstücke an die Bewerber auf der Grundlage der bisherigen Vergabekriterien und -praxis zu tätigen.

7. Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2011.

Sachverhalt:

I. Derzeitige Beschlusslage

1. Durch Beschluss des Gemeinderates Rosendahl vom 30. April 2009 gelten für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für den Zeitraum vom 01. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 folgende Bedingungen und Regelungen:

    1. *Der allgemeine Verkaufspreis beträgt einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten 92 €/qm.*

    2. *Für Familien mit Kindern bis zum 18. Lebensjahr wird je ein Kind ein Kaufpreisnachlass gewährt. Der Kaufpreisnachlass beträgt für das erste Kind 2.500 €, für das zweite Kind 3.500 € und ab dem dritten Kind 4.500 €. Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach Kaufvertragsabschluss geboren werden, ist der Preisnachlass ebenfalls anzuwenden; der Kaufpreisanteil wird auf Antrag erstattet. Voraussetzung für eine einmalige Förderung je Kind ist jedoch, dass der Grundstückserwerber und die geförderten Kinder das geförderte Kaufgrundstück nach Bebauung bewohnen.*

    Im Falle einer Veräußerung des zwischenzeitlich bebauten Grundstücks innerhalb von 10 Jahren (gerechnet ab Vertragsabschluss) ist der gewährte Kauf-

preisnachlass einschließlich eines ggf. im Nachhinein erstatteten Kaufpreises nachzuzahlen.

3. *Für die am Nordrand des Baugebietes "Nord-West" im Ortsteil Darfeld gelegenen und noch nicht veräußerten Grundstücke (Nr. 18 bis 21 und 31 bis 32) wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Gartenflächen in einer Tiefe von ca. 10 m der "reine" Grundstückskaufpreis um 30 €/qm gesenkt.*

4. *Der Bürgermeister wird ermächtigt, im Einzelfall den allgemeinen Verkaufspreis bis zu 10 €/qm zu senken, wenn offensichtlich ein oder mehrere der in der Sitzungsvorlage vom 23. Mai 2005 genannten Gründe vorliegen. Voraussetzung für eine solche Einzelfallentscheidung ist jedoch, dass das Grundstück bereits seit fünf Jahren erschlossen ist.*

5. *Die Förderungen und Kaufpreisreduzierungen nach den Ziffern 2 bis 4 gelten nebeneinander.*

6. *Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2009.*

7. *Die Ratsbeschlüsse vom 25. September 1997 und 21. Juni 2001 gelten fort.*

2. Der derzeitige allgemeine Verkaufspreis in Höhe von 92 €/qm (einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) gilt nunmehr bereits seit dem **01. Juli 2002**.

3. a) Zum 01. Juli 2005 wurde erstmals die Familienförderung für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke eingeführt. Sie wurde zunächst auf 2.500 € je Kind festgesetzt.

   Zum 01. Juli 2008 wurde eine gestaffelte Familienförderung beschlossen; diese beträgt

   - für das 1. Kind = 2.500 €
   - für das 2. Kind = 3.500 €
   - ab dem 3. Kind = 4.500 €.

   Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach Kaufvertragsabschluss geboren werden, ist der Preisnachlass ebenfalls anzuwenden; der Kaufpreisanteil wird auf Antrag erstattet.

   b) Im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2010 wurde auch ein Haushaltssicherungskonzept beschlossen. Hiernach wurde die Familienförderung im Falle des Neuabschlusses von Grundstückskaufverträgen **mit Wirkung vom 01. Juli 2010** aufgehoben. Für sogenannte Altverträge gilt die vertraglich gewährte Familienförderung noch fort (sogenannte 5-Jahres-Regelung).

II. Darstellung der Vermarktungsergebnisse und Familienförderung vom 01. Juli 2005 bis 30. Juni 2010

In dem Zeitraum der gewährten Familienförderung vom 01. Juli 2005 bis 30. Juni 2010 sind (einschließlich der noch bis zum Ablauf der Familienförderung bei Neuverträgen zu berücksichtigenden Zuschüssen) folgende Preisnachlässe gewährt bzw. Kaufpreiserstattungen vorgenommen worden:

Kalender-jahr	Anzahl der Kaufverträge	Anzahl der Kaufverträge mit Familienförderung	Anzahl der Kinder mit Familienförderung	Familienförderung insgesamt
2005	7	0	0	0 €
2006	10	2	5 (1*))	12.500 €
2007	5	3	6	15.000 €
2008	11	1	4 (2*))	10.000 €
2009	3	2	3 (1*))	7.500 €
2010	9	4	9	28.500 €
insgesamt	**45**	**12**	**27 (4*))**	**73.500 €**

***)** Anzahl der Kinder, die nach dem Grundstücksverkauf geboren wurden

III. Darstellung der Erträge aus dem Verkauf der im 1. Halbjahr 2010 veräußerten bzw. zu veräußernden Baugrundstücke

Bis zum 30. Juni 2010, dem Zeitpunkt der Beendigung der Familienförderung bei Grundstücksneuverkäufen, wurden bzw. werden insgesamt neun Baugrundstücke veräußert, und zwar:

- Baugebiet „Nord-West“, Darfeld = 2 Grundstücke
- Baugebiet „Haus Holtwick“, Holtwick = 5 Grundstücke
- Baugebiet „Kleikamp I“, Osterwick = 1 Grundstück
- Baugebiet „Kleikamp II“, Osterwick = 1 Grundstück.

Für die einzelnen Baugrundstücke stellen sich die Erträge wie folgt dar, wobei die Erschließungskosten bei den Grundstücksverkaufspreisen nicht berücksichtigt sind:

Grundstück	Größe	Verkaufspreis	Buchwert	Ertrag
„Nord-West“	666 qm	33.074 €	23.983 €	9.091 €
„Nord-West“	678 qm	33.669 €	24.854 €	8.815 €
„Haus-Holtwick“	566 qm	33.071 €	9.826 €	23.245 €
„Haus-Holtwick“	488 qm	30.507 €	8.472 €	22.035 €
„Haus-Holtwick“	413 qm	13.049 €	7.170 €	5.879 €
„Haus-Holtwick“	413 qm	13.049 €	7.170 €	5.879 €
„Haus Holtwick“	482 qm	28.163 €	8.368 €	19.795 €
„Kleikamp I“	584 qm	32.476 €	29.200 €	3.276 €
„Kleikamp II“	609 qm	33.866 €	19.326 €	14.540 €
insgesamt	**4.899 qm**	**250.924 €**	**138.369 €**	**112.555 €**
Durchschnitt/qm	**1 qm**	**51 €**	**28 €**	**23 €**
Veranschlagung im HH 2010 (S. 119)	**5.398 qm**	**284.910 €**	**151.200 €**	**133.710 €**

noch zu realisieren	**499 qm**	**33.986 €**	**12.831 €**	**21.155 €**

III. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2010

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2009 (Stand: 01. Januar 2010) sind die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rosendahl gegenüber dem Vorjahr um 5 % bis 6 % (je nach Ortsteil) gesunken.

Nach der Richtwertkarte wurden demzufolge die Grundstückswerte für erschlossene Baugrundstücke für die Neubaugebiete in Rosendahl wie folgt angepasst:

- Baugebiet „Nord-West“ = 85 €/qm (bisher 90 €/qm)
- Baugebiet „Haus Holtwick“ = 85 €/qm (bisher 90 €/qm)
- Baugebiet „Kleikamp I/II“ = 80 €/qm (bisher 85 €/qm).

Die Gründe für die Absenkung des Grundstückskaufpreises durch den Gutachterausschuss in allen drei Baugebieten um jeweils 5 €/qm sind im Einzelnen:

- Die Richtwerte in den Neubaugebieten werden nur in 5 €-Schritten dargestellt.
- Für die Neubewertung lagen für 2009 nur wenige Grundstückskaufverträge zugrunde, davon auch lediglich **drei** Verkaufsfälle der Gemeinde Rosendahl.
- Von den drei Grundstücksverkäufen der Gemeinde wurden **zwei** Grundstücke der Gemeinde (jeweils 1 Baugrundstück in Darfeld und Holtwick) deutlich unter dem bisherigen Richtwert veräußert.
- Ein privates und im Außenbereich gelegenes Grundstück wurde ebenfalls deutlich unter dem bisherigen Richtwert veräußert.
- Für die Festsetzung der neuen Richtwerte wurden auch die besonderen Grundstückslagen (Grundstückstiefe, -zuschnitt etc.) einbezogen.
- Die Vermessungskosten von rd. 3 €/qm sind bereits in dem allgemeinen Grundstückskaufpreis enthalten und werden nicht gesondert erstattet.

Der Bodenrichtwert stellt zudem nur einen Anhaltspunkt für die Wertbemessung dar; er darf nicht sklavisch als exakte Orientierung für die Kaufpreisbemessung und –festsetzung dienen.

IV. Vorschlag für die Kaufpreisfestsetzung zum 01. Juli 2010

Obschon sich die Grundstücksrichtwerte für die Neubaugebiete in der Gemeinde Rosendahl leicht nach unten bewegt haben, wird vorgeschlagen, den nunmehr seit dem 1. Juli 2002 – also seit acht Jahren – bestehenden Verkaufspreis für gemeindliche Baugrundstücke für die Periode 2010/2011 beizubehalten. Im Übrigen hat die Gemeinde Rosendahl den niedrigsten Baulandpreis innerhalb des gesamten Kreises Coesfeld.

Darüber hinaus ist zudem von entscheidender Bedeutung, dass die Gemeinde Rosendahl auch in den kommenden Jahren aus der Vermarktung der gemeindlichen Baugrundstücke nicht unerhebliche Erträge generiert. Ausweislich der Darstellung im Haushalt 2010 (vgl. Seite 119) wurde für die Jahre 2011 bis 2013 unter Berücksichtigung von sieben Grundstücken ein jährlicher Ertrag von 90.000 € veranschlagt. Dieser Ertrag errechnet sich aus dem allgemeinen Verkaufspreis für gemeindliche Baugrundstücke von 92 €/qm (einschließlich Beiträge). Eine Kaufpreissenkung würde automatisch eine Verringerung des Ertrages (je 1 €/qm Kaufpreisreduzierung rd. 3.000 € Ertragsminderung) bewirken und damit einen Verstoß gegen das im Zuge der Verabschiedung des Haushalts 2010 beschlossene Haushaltssicherungskonzept darstellen.

Neben der Beibehaltung des allgemeinen Verkaufspreises von 92 €/qm enthält der Beschlussvorschlag im Übrigen die notwendigen Anpassungen aufgrund des Fortfalls der Familienförderung. Darüber hinaus enthält der Beschlussvorschlag die notwendigen Regelungen zur Festsetzung eines differenzierten Kaufpreises und zur Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe der Wohnbaugrundstücke; auf die bisherigen Verweise auf die Ratsbeschlüsse vom 25. September und 21. Juni 2001 wird weitgehend verzichtet.

V. Zuständigkeit

Gemäß § 2 Ziffer 2 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl in der derzeit gültigen Fassung ist der Haupt- und Finanzausschuss für die Vorberatung von Grundstücksangelegenheiten – und somit auch für die Festlegung der Vermarktungsbedingungen – zuständig.

In Vertretung:

Gottheil Allgemeiner Vertreter	Isfort Kämmerer	Niehues Bürgermeister