

**Sitzungsvorlage Nr. VIII/152**  
**öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

**Haupt- und Finanzausschuss**

**24.06.2010**

**Rat**

**08.07.2010**

---

**Betreff:** Festlegung des Verkaufspreises zum 01. Juli 2010 für die Ver-  
äußerung der gemeindlichen Gewerbegrundstücke

---

**FB/Az.:** FB I / 880.60

---

**Produkt:** 11/01.016 Grundstücksmanagement

---

**Bezug:**

---

**Finanzierung:**

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:

---

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

---

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

1. Der Verkaufspreis für gewerbliche Grundstücke in der Gemeinde Rosendahl wird ab 01. Juli 2010 auf 14 €/qm festgesetzt. Darüber hinaus wird ein einmaliger pauschaler Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung in Höhe von 10 €/qm erhoben. Der Anliegerbeitrag ist zunächst entsprechend der satzungsrechtlichen Regelungen als Kanalanschlussbeitrag zu verwenden; der verbleibende Restbetrag ist als Erschließungsbeitrag zu verbuchen.
  2. Soweit auf dem Kaufgrundstück eine Betriebswohnung errichtet wird, ist mit Erteilung der hierzu erforderlichen Baugenehmigung bzw. eines sie ersetzenden Rechtsaktes ein Kaufpreiszuschlag fällig. Dieser beträgt bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung pauschal 10.000 € und bei einem separaten Wohnhaus, auch wenn es mit dem Betriebsgebäude verbunden ist, pauschal 20.000 €. Diese Regelung gilt ebenfalls für alle Kaufverträge, die nach dem 01. Juli 2010 geschlossen werden.
-

## **Sachverhalt:**

### **I. Ausgangslage**

Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltssicherungskonzeptes zum diesjährigen Haushalt wurde festgestellt, dass bei der Vermarktung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke durchaus nennenswerte Veräußerungsüberschüsse erzielt werden, während im Bereich der Vermarktung von Gewerbegrundstücken eher Verluste zu verzeichnen sind. Darüber hinaus subventionierte die Gemeinde im Rahmen der Wirtschaftsförderung die An- und Umsiedlung von Gewerbebetrieben in besonderer Weise dadurch, dass von dem erhobenen Anliegerbeitrag nach Abzug des Kanalanschlussbeitrages ein Erschließungsbeitrag in nur noch unbedeutender Höhe vereinnahmt werden konnte (siehe auch ergänzende Informationen auf Seite 23 HSK).

Neben einem Investitionsverzicht für die Bereitstellung und Erschließung weiterer Gewerbeflächen im Ortsteil Holtwick (Gewerbegebiet „Nord“) enthält das HSK einen Prüfauftrag zur Neuausrichtung der Gewerbeansiedlung, wobei insbesondere auf die Verringerung der kurz- und langfristigen finanziellen Belastungen für die Gemeinde besonderes Augenmerk zu richten ist. (siehe Prüfauftrag Ziffer 1. HSK Seite 24).

Mit dieser Sitzungsvorlage soll kurzfristig zur Verbesserung der Einnahmesituation der Gemeinde zum 01. Juli 2010 eine Anhebung des Verkaufspreises für Gewerbegrundstücke (einschließlich des pauschalen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung) realisiert werden.

### **II. Entwicklung des Verkaufspreises und derzeitiger Regelung**

1. Im Jahre 1981 wurde für die Gewerbegrundstücke des Erweiterungsbereiches Maykamp (Gewerbegebiet „Nördlich der Höpinger Straße“ der Verkaufspreis auf 15,00 DM/qm (= 7,67 €/qm) und der pauschale Anliegerbeitrag auf 10,00 DM/qm (= 5,11 €/qm) festgesetzt. Der Gesamtverkaufspreis betrug damit 25,00 DM/qm, mithin 12,78 €/qm.
2. Im Jahre 1983 wurde für die Gewerbegrundstücke des Erweiterungsbereiches des Gewerbegebietes „Nord“ bis zum „Wirtschaftsweg nach Schwieters“ ein differenzierter Verkaufspreis inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung festgesetzt. Je nach Lage und Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke betrug der Verkaufspreis einschließlich Anliegerbeitrag auf 23,00 DM/qm (= 11,76 €/qm) bzw. 28,00 DM/qm (= 14,50 €/qm).
3. Durch Beschluss des Gemeinderates Rosendahl vom 11. März 1999 wurde der allgemein gültige Verkaufspreis für gewerbliche Grundstücke inklusiv eines einmaligen pauschalen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung ab 01. April 1999 auf 30,00 DM/qm (= 15,34 €/qm) festgesetzt.

Ebenfalls durch Beschluss vom 11. März 1999 wurde erstmals die Erhebung eines Kaufpreiszuschlages für den Fall der Errichtung einer Betriebswohnung auf dem Gewerbegrundstück beschlossen. Er wurde bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung auf pauschal 14.000 DM (= 7.158 €) und bei einem separaten Baukörper auf pauschal 27.000 DM (= 13.805 €) festgesetzt.

4. Durch Ratsbeschluss vom 23. Mai 2002 wurde zum 01. Juli 2002 durch Aufrundung eine Anpassung des Verkaufspreises für gewerbliche Grundstücke von bisher 15,34 €/qm (30,00 DM/qm) auf 16,00 €/qm vorgenommen.

5. Durch Beschluss des Gemeinderates vom 18. Dezember 2008 wurde der Kaufpreiszuschlag für den Fall der Errichtung einer Betriebswohnung auf 8.800 € bei einer integrierten Betriebswohnung bzw. 17.700 € bei einem separaten Baukörper angehoben.

### III. Kostendeckende Preisgestaltung

Am Beispiel der ursprünglich geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord“ im Ortsteil Holtwick um rd. 4,9 ha müssten unter Berücksichtigung eines öffentlichen bzw. gemeindlichen Flächenanteils von etwa 1/3 der Gesamtfläche (für Verkehrsflächen, Erweiterung Regenrückhaltebecken, Schutzstreifen Gasleitungen und Grünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes) zur Erzielung einer weitgehenden Kostendeckung folgende Beträge erhoben werden:

- Grundstückskaufpreis = ca. 12 €/qm
- pauschaler Anliegerbeitrag
  - Kanalanschlussbeitrag = ca. 8 €/qm
  - Erschließungsbeitrag = ca. 14 €/qm = ca. 22 €/qm
- **kostendeckender Gesamtbetrag = ca. 34 €/qm**

Unter Berücksichtigung eines kostendeckenden Gesamtbetrages von rd. 34 €/qm erzielt die Gemeinde Rosendahl derzeit mit einem Verkaufspreis von 16 €/qm inklusiv Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung eine Kostendeckung von knapp 50 % (exakt 47 %).

Noch nicht berücksichtigt bei dieser Beispielrechnung sind die Grunderwerbskosten für den Schutzstreifen der Gasleitungen und für den Grünstreifen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke; diese können beitrags- und gebührenrechtlich nicht refinanziert werden.

### IV. Verkaufspreise verschiedener Kommunen und Gewerbegebiete

Nach einer Recherche in der Gewerbeflächenbörse des Münsterland e.V. werden derzeit von den Kommunen des Kreises Coesfeld bzw. Umlandgemeinden folgende Verkaufspreise (inklusive Erschließung) erhoben:

#### 1. Städte und Gemeinden des Kreises Coesfeld

- Stadt Coesfeld, „Kaserne Flamschen“ = 25,00 €/qm
- Stadt Coesfeld, „Dreischkamp“ = 23,01 €/qm
- Stadt Billerbeck, derzeit keine Angebotsflächen
- Gemeinde Havixbeck, „Masbeck“ = 29,50 €/qm bis 39,50 €/qm
- Gemeinde Nottuln, „Am Kreisverkehr“ = 76,00 €/qm bis 86,00 €/qm
- Gemeinde Senden, „Senden-Süd“ = 23,00 €/qm
- Gemeinde Senden, „Bösensell“ = 30,00 €/qm bis 36,50 €/qm
- Gemeinde Senden, „Ottmarsbocholt“ = 34,00 €/qm
- Stadt Dülmen, „Empter Weg / Rorup“ = 39,00 €/qm
- Stadt Dülmen, „Dernekamp“ = 25,82 €/qm
- Stadt Dülmen, „Linnertstraße“ = 39,00 €/qm
- Stadt Dülmen, „Auf den Lemkuhlen“ = 49,90 €/qm bis 53,93 €/qm
- Stadt Lüdinghausen, „Ascheberger Str.“ = 30,00 €/qm
- Stadt Lüdinghausen, „Tetekum“ = 28,00 €/qm

• Stadt Olfen, „Ost“	=	30,00 €/qm bis 50,00 €/qm
• Stadt Olfen, „Hafen“	=	28,12 €/qm
• Gemeinde Nordkirchen, „Südkirchen“	=	30,17 €/qm
• Gemeinde Ascheberg, „Nord II“	=	15,34 €/qm bis 25,56 €/qm
• Gemeinde Ascheberg, „Steenrohr“	=	20,00 €/qm bis 25,00 €/qm
<b>• rechnerischer Durchschnitt</b>	<b>=</b>	<b>35,69 €/qm</b>

## 2. Sonstige Städte und Gemeinden im Umkreis

• Stadt Gescher, „Süd-West“	=	20,45 €/qm
• Gemeinde Reken, „Bahnhof Reken“	=	26,00 €/qm
• Gemeinde Südlohn	=	20,00 €/qm
• Gemeinde Raesfeld, „Raesfeld-Süd“	=	28,30 €/qm
• Gemeinde Raesfeld, „Raesfeld-Erle“	=	28,78 €/qm
• Gemeinde Legden, „Heyings-Esch“	=	15,00 €/qm
• Stadt Ahaus, „Ahaus-Ost“	=	9,20 €/qm
• Gemeinde Heek, „Gewerbegebiet West“	=	18,00 €/qm
• Gemeinde Schöppingen, „Nord“	=	13,00 €/qm
• Stadt Horstmar, „Im Gewerbegebiet“	=	19,00 €/qm
• Stadt Horstmar, „Ortsteil Leer“	=	21,47 €/qm
• Gemeinde Metelen, „Ind.-/Gewerbegebiet“	=	15,00 €/qm bis 25,00 €/qm
• Gemeinde Metelen, „Leerer Straße“	=	15,00 €/qm bis 25,00 €/qm
• Gemeinde Laer, „Heiligenfeld“	=	22,50 €/qm
• Gemeinde Nordwalde, „Ind.-/Gewerbepark“	=	20,00 €/qm
<b>• rechnerischer Durchschnitt</b>	<b>=</b>	<b>20,10 €/qm</b>

## V. Vorschlag für eine Anpassung des Verkaufspreises

1. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung von bisher 16,00 €/qm ab 01. Juli 2010 auf 24,00 €/qm anzuheben und dabei folgende Aufteilung vorzunehmen:

• Grundstückskaufpreis	=	14,00 €/qm
• pauschaler Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung	=	10,00 €/qm.

Von dem pauschalen Anliegerbeitrag ist zunächst der nach den satzungsrechtlichen Regelungen auf das Gewerbegrundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag dem Produkt 56/11.003 – Abwasserbeseitigung – zuzuordnen. Der sich ergebende Restbetrag ist bei dem Produkt 57/12.001 – Straßen, Wege, Plätze und Verkehrsanlagen – zu verbuchen.

Die gewählte Differenzierung zwischen dem relativ deutlich angehobenen Grundstückskaufpreis von 14,00 €/qm (bisher 8,00 €/qm) und dem nunmehr vorgesehenen Anliegerbeitrag 10,00 €/qm (bisher 8,00 €/qm) wirkt sich unmittelbar positiv auf die Ergebnisverbesserung des jeweiligen Haushaltsjahres aus und ist damit zielführend für die Haushaltskonsolidierung nach dem HSK.

Mit einer Anhebung des Verkaufspreises inklusiv Anliegerbeitrag von bisher 16,00 €/qm auf nunmehr 24 €/qm ergibt sich unter Berücksichtigung der kalkulierten Kosten für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord“ im Ortsteil Holtwick (vgl. Ziffer III.) ein Kostendeckungsgrad von ca. 71 %, gegenüber derzeit von etwa 47 %.

2. Ferner wird vorgeschlagen, ab 01. Juli 2010 den Kaufpreiszuschlag für den Fall der Errichtung einer Betriebswohnung bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung von derzeit 8.800 € auf pauschal 10.000 € und bei einem separaten Wohnhaus, auch wenn es mit dem Betriebsgebäude verbunden wird, von derzeit 17.700 € auf pauschal 20.000 € anzuheben.

## **VI. 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 des Verkaufspreises für gewerbliche Grundstücksflächen inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalschluss und Erschließung – zuständig.

In Vertretung:

Gottheil  
Allgemeiner Vertreter

Isfort  
Kämmerer

Niehues  
Bürgermeister