

Sitzungsvorlage Nr. VIII/281
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss**06.04.2011****Rat****14.04.2011**

Betreff: Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2011 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 und 02.06.2005; Rat, 30.06.2005
HFA, 08.06.2006, Rat, 22.06.2006
HFA, 19.06.2007, Rat, 20.06.2007
HFA, 17.04.2008, Rat, 24.04.2008
HFA, 29.04.2009, TOP 4 ö.S., SV VII/834
Rat, 30.04.2009, TOP 8 ö.S., SV VII/834
HFA, 24.06.2010, TOP 6 ö.S., SV VIII/151
Rat, 08.07.2010, TOP 18 ö.S., SV VIII/151

Finanzierung:Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Rat:Die derzeitigen Bedingungen für die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke
gelten für den Zeitraum vom 01. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 fort.

Sachverhalt:

I. Derzeitige Beschlusslage

1. Durch Beschluss des Gemeinderates Rosendahl vom 08. Juli 2010 gelten für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke 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 [derzeit noch Nr. 18 bis 20] 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 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.*
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. Die zum 01. Juli 2005 eingeführte Familienförderung wurde mit Rücksicht auf die bestehende Haushaltssicherung zum 01. Juli 2010 aufgehoben.

II. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2011

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2010 (Stand: 01. Januar 2011) sind die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rosendahl gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben; lediglich im Ortsteil Osterwick wurden für die Neubaugebiete „Kleikamp I/II“ die Bodenrichtwerte um 10 €/qm angehoben.

Nach der Richtwertkarte haben sich die Grundstückswerte für erschlossene Baugrundstücke in den Neubaugebieten in Rosendahl in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

Baugebiet	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011
„Nord-West“	85 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm
„Haus Holtwick“	85 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm
„Kleikamp I/II“	80 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	80 €/qm	90 €/qm
durchschnittlich	83 €/qm	88 €/qm	88 €/qm	83 €/qm	87 €/qm

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

III. Vorschlag für die Kaufpreisfestsetzung zum 01. Juli 2011

Obschon sich der Grundstücksrichtwert für die Neubaugebiete „Kleikamp I“ und „Kleikamp II“ in der Gemeinde Rosendahl leicht nach oben bewegt hat, wird vorgeschlagen, den nunmehr seit dem 1. Juli 2002 – also seit neun Jahren – bestehenden Verkaufspreis für gemeindliche Baugrundstücke in Höhe von 92 €/qm (einschließlich Beiträge und Vermessungskosten) für die Periode 2011/2012 beizubehalten.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Gemeinde Rosendahl sowohl 2011 als auch in den kommenden Jahren aus der Vermarktung der gemeindlichen Baugrundstücke nicht unerhebliche Ertragsüberschüsse generiert. Ausweislich der Darstellung im Haushalt 2011 (vgl. Seite 117) in Verbindung mit der ersten Änderungsliste vom 09. Februar 2011 (Anlage I zur SV VIII/268) werden für die Jahre 2011 bis 2014 im Einzelnen folgende Ertragsüberschüsse aus dem Verkauf gemeindlicher Baugrundstücke erzielt:

- | | | |
|----------------------|---|-----------|
| • Haushaltsjahr 2011 | = | 98.850 € |
| • Haushaltsjahr 2012 | = | 90.000 € |
| • Haushaltsjahr 2013 | = | 90.000 € |
| • Haushaltsjahr 2013 | = | 90.000 €. |

Die Ertragsüberschüsse errechnen sich aus dem allgemeinen Verkaufspreis für gemeindliche Baugrundstücke von 92 €/qm nach Kürzung der jeweiligen Beiträge und Abzug der hinterlegten Buchwerte. Eine Kaufpreissenkung würde automatisch eine Verringerung des Ertragsüberschusses bewirken und damit einen Verstoß gegen das im Zuge der Verabschiedung des Haushalts 2010 beschlossene Haushaltssicherungskonzept darstellen.

IV. Zuständigkeit

Gemäß § 2 Ziffer II Nr. 14 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl in der derzeit gültigen Fassung ist der Haupt- und Finanzausschuss für Grundstücksverkäufe bis zu einem Betrag von 50.000 € zuständig. Da sowohl diese Wertgrenze bei der Veräußerung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in vielen Fällen überschritten wird und zudem nach § 7 Ziffer 12 der Zuständigkeitsordnung der Bürgermeister für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken, für die vom Rat Vergaberichtlinien festgelegt wurden, ermächtigt ist, bedarf die abschließende Entscheidung über die Festlegung der Vermarktungsbedingungen der Entscheidung des Gemeinderates.

In Vertretung:

Gottheil
Allgemeiner Vertreter

Isfort
Kämmerer

Niehues
Bürgermeister