

**Sitzungsvorlage Nr. VIII/397
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss

25.04.2012

Rat

03.05.2012

Betreff: Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2012 für die Veräußerung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke

FB/Az.: FB I / 640.50

Produkt: 11/01.016 Grundstücksmanagement

Bezug: HFA, 24.06.2010, TOP 6 ö.S., SV VIII/151
Rat, 08.07.2010, TOP 18 ö.S., SV VIII/151
HFA, 25.04.2012, TOP 6 ö.S., SV VIII/397
Rat, 03.05.2012, TOP 7 ö.S., SV VIII/397

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag

Die durch Ratsbeschluss vom 14. April 2011 für den Zeitraum 2011/2012 festgelegten Bedingungen für die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke gelten für den Zeitraum vom 01. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 fort.

Sachverhalt:

I. Derzeitige Beschlusslage

1. Der Gemeinderat Rosendahl hat am 14. April 2011 für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für den Zeitraum vom 01. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 folgende Bedingungen und Regelungen festgelegt:
 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 und 19] 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. *Für den 2. Teilbereich des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ und für künftig neu zu erschließende Baugebiete wird der allgemeine Verkaufspreis einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten auf 99 €/qm festgesetzt.*
 7. *Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2012.*
2. Der derzeitige noch 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 bereits zum 01. Juli 2010 aufgehoben.

II. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2012

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2011 (Stand: 01. Januar 2012) sind die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rosendahl gegenüber dem Vorjahr **unverändert** geblieben.

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

Baugebiet	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012
„Nord-West“	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm
„Haus Holtwick“	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm
„Kleikamp I/II“	85 €/qm	85 €/qm	80 €/qm	90 €/qm	90 €/qm
durchschnittlich	88 €/qm	88 €/qm	83 €/qm	87 €/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 2012

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die durch Ratsbeschluss vom 14. April 2011 für 2011/2012 festgelegten Verkaufsbedingungen auch für den Zeitraum vom 01. Juli 2012 bis zum 30. Juni 2013 beizubehalten. Das bedeutet, dass für den Verkauf der Baugrundstücke des 2. Teilbereiches innerhalb des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ der allgemeine Verkaufspreis einschließlich der Beiträge und Vermessungskosten 99 €/qm und für die übrigen Baugrundstücke 92 €/qm beträgt, soweit im Einzelfall keine abweichende Entscheidung getroffen wurde (z.B. für den Verkauf des aufzugebenden Spielplatzgrundstücks im I. Bauabschnitt des Baugebietes „Haus Holtwick“).

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

Niehues
Bürgermeister

