

Sitzungsvorlage Nr. VIII/533
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss

25.04.2013

Rat

02.05.2013

Betreff: Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2013 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.A., 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 03. Mai 2012 für den Zeitraum 2012/2013 festgelegten Bedingungen für die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke gelten für den Zeitraum vom 01. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 fort.

Sachverhalt:

I. Derzeitige Beschlusslage

1. Der Gemeinderat Rosendahl hat am 03. Mai 2012 für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für den Zeitraum vom 01. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 die bisherigen Bedingungen und Regelungen bestätigt. Diese sind:

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. 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 (für den 2. Teilbereich des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ 99 €/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 2013.*
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. Der allgemeine Verkaufspreis von 99 €/qm (einschließlich der Beiträge und derzeitigen Vermessungskosten) für den 2. Teilbereich innerhalb des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ gilt seit dem Verkauf der Baugrundstücke.

II. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2013

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2012 (Stand: 01. Januar 2013) sind die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rosendahl gegenüber dem Vorjahr in den aktuellen Baugebieten aller drei Ortsteile um 5 €/qm angehoben worden.

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

<u>Baugebiet</u>	<u>1.1.2008</u>	<u>1.1.2009</u>	<u>1.1.2010</u>	<u>1.1.2011</u>	<u>1.1.2012</u>	<u>1.1.2013</u>
„Nord-West“	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm

„Haus Holtwick“	90 €/qm	90 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm
„Kleikamp I/II“	85 €/qm	85 €/qm	80 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	95 €/qm
durchschnittlich	88 €/qm	88 €/qm	83 €/qm	87 €/qm	87 €/qm	92 €/qm

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

III. Vorschlag für die Kaufpreisfestsetzung zum 01. Juli 2013

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die durch Ratsbeschluss vom 03. Mai 2012 für 2012/2013 festgelegten Verkaufsbedingungen auch für den Zeitraum vom 01. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2014 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 abweichenden Regelungen vereinbart werden.

IV. Zuständigkeit

Gemäß § 10 Ziffer II. Nr. 11 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl in der derzeit gültigen Fassung ist der Bürgermeister für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken zuständig, für die vom Rat Kaufpreisrichtlinien festgesetzt wurden. Nach § 2 Ziffer II. Nr. 12 ist der Haupt- und Finanzausschuss zwar für Grundstücksverkäufe bis zu einem Betrag von 150.000 € zuständig, jedoch muss aus den beiden vorstehenden Zuständigkeitsregelungen gefolgert werden, dass der Gemeinderat Rosendahl für die abschließende Entscheidung über die Festlegung der Vermarktungsbedingungen entscheiden muss. Insoweit wird der Haupt- und Finanzausschuss gebeten, dem Gemeinderat einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zu geben.

In Vertretung:

Gottheil
Allgemeiner Vertreter

Niehues
Bürgermeister