Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 29.05.2006

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. VII/344
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss	**08.06.2006**
Rat	**22.06.2006**

Betreff:	**Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2006 für die Veräußerung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke**
FB/Az.:	I/11.662-18/19/20
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.

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der am 30. Juni 2005 gefasste Ratsbeschluss über die Bedingungen und Regelungen für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke gilt ab 01. Juli 2006 für ein weiteres Jahr fort.

2. Die Familienförderung von bisher 2.500 € je Kind wird beibehalten (alternativ: angehoben auf [z.B. 3.500 € je Kind]). Im übrigen wird Ziffer 2 des Ratsbeschlusses vom 30. Juni 2005 dahingehend ergänzt, dass die Familienförderung bei einem Umzug innerhalb der Gemeinde nur dann greift, wenn bisher Wohnungseigentum nicht vorhanden ist. Ferner ist Voraussetzung für eine Familienförderung, dass die Kinder der Grundstückserwerberin bzw. des Grundstückserwerbers nach entsprechender Bebauung ihren Hauptwohnsitz in Rosendahl haben.

3. Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2007.

Sachverhalt:

I. derzeitige Beschlusslage

Auf die Bezugsvorlage, die ergänzende Berichterstattung sowie die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss am 02. Juni 2005 und im Gemeinderat am 30. Juni 2005 wird im Einzelnen Bezug genommen.

Der Gemeinderat Rosendahl hat am 30. Juni 2005 durch Einzelbeschlüsse folgenden Gesamtbeschluss gefasst:

„Mit Wirkung vom 01. Juli 2005 gelten für die Vermarktung der gemeindlichen Baugrundstücke 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 Kind ein Kaufpreisnachlass von **2.500 €** gewährt. Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach Kaufvertragsabschluss geboren werden, ist der Preisnachlass ebenfalls anzuwenden; der Kaufpreisanteil wird auf Antrag erstattet.*

   Im Falle einer Veräußerung des zwischenzeitlich bebauten Grundstücks innerhalb von 10 Jahren (gerechnet ab Vertragsabschluss) ist der gewährte Kaufpreisnachlass 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. 17 bis 22 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 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 2006.*

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

II. Erläuterungen und allgemeine Informationen

In der Zeit vom 01. Juli 2005 bis zum heutigen Tage wurden folgende Baugrundstücke veräußert

- Baugebiet „Nord West“, OT Darfeld - 2 Baugrundstücke
- Baugebiet „Haus Holtwick“, I. Bauabschnitt, OT Holtwick - 2 Baugrundstücke
- Baugebiet „Haus Holtwick“, II. Bauabschnitt, OT Holtwick - 2 Baugrundstücke
- Baugebiet „Kleikamp I“, OT Osterwick - 4 Baugrundstücke

Aufgrund vorliegender Anträge bzw. Nachfragen wird davon ausgegangen, dass in den vorgenannten Baugebieten in nächster Zeit insgesamt noch 8 weitere Baugrundstücke veräußert werden.

Zu 1. - Allgemeiner Verkaufspreis

Nach dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat sich der durchschnittliche Grundstückswert zum Stichtag 31. Dezember 2005 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Auch die Grundstückswerte in den jeweiligen aktuellen Baugebieten bleiben unverändert.

Aufgrund der vorstehenden Sachlage empfiehlt es sich, den bisherigen Allgemeinen Verkaufspreis in Höhe von 92 €/qm (einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) beizubehalten.

Zu 2. - Familienförderung

Bisher wurde in einem Erwerbsfalle eine Familienförderung für drei Kinder in Höhe von insgesamt 7.500 € gewährt.

Es empfiehlt sich, die bisherige Regelung beizubehalten, alternativ aber auch noch eine angemessene Anhebung (z.B. auf 3.500 € je Kind) zu beschließen. Aufgrund einzelner Gespräche mit Kaufinteressenten empfiehlt es sich auch, Ziffer 2 des Grundsatzbeschlusses zur Familienförderung dahingehend zu ergänzen, dass eine Familienförderung bei einem Umzug innerhalb der Gemeinde nur dann greift, wenn bisher Wohnungseigentum nicht vorhanden ist. Ferner sollte Voraussetzung für eine Familienförderung sein, dass die Kinder der Grundstückserwerberin bzw. des Grundstückserwerbers nach entsprechender Bebauung ihren Hauptwohnsitz in Rosendahl haben.

Der Beschlussvorschlag sieht in Ziffer 2. eine entsprechende ergänzende Regelung vor.

Zu 3. - Kaufpreisreduzierung für Grundstücke am Nordrand des Baugebietes „Nord West“

Zwischenzeitlich wurden die am Nordrand des Baugebietes „Nord West“ im Ortsteil Darfeld gelegenen Grundstücke Nr. 17 und 22 veräußert. In beiden Fällen wurde die durch Grundsatzbeschluss festgesetzte Kaufpreisreduzierung berücksichtigt.

Es wird empfohlen, die bestehende Grundsatzregelung beizubehalten.

Zu 4. - Kaufpreisreduzierung in besonderen Fällen

In zwei Veräußerungsfällen wurde von der Möglichkeit einer Kaufpreisreduzierung (**bis** zu 10 € pro qm) aus besonderem Anlass **in einem geringen Umfang** Gebrauch gemacht.

Die bestehende Grundsatzregelung hat sich bei den Veräußerungsverhandlungen bewährt. Es wird daher vorgeschlagen, diese auch künftig beizubehalten.

Zu 5. - Mehrfachförderung bzw. Ermäßigung

Auch zu diesem Punkt wird eine Beibehaltung der bestehenden Beschlusslage empfohlen.

Zu 6. - Dauer der Kaufpreisfestsetzung

Es wird vorgeschlagen, entsprechend der bisherigen Praxis die nächste Überprüfung ggf. Anpassung der Grundstückskaufpreise für gemeindliche Baugrundstücke zum 01. Juli 2007 vorzunehmen, soweit sich nicht bereits vorab hierfür eine entsprechende Notwendigkeit ergeben sollte.

Zu 7. - Fortgeltung bisheriger Beschlüsse

Auch zu diesem Punkt wird eine Beibehaltung der bisherigen Beschlusslage vorgeschlagen.

III. Weitergehende Erläuterungen und Informationen

Weitergehende Erläuterungen und Informationen zur Vermarktung der gemeindlichen Grundstücke und zu den jeweiligen Vermarktungsbedingungen und deren Inanspruchnahme können in der Sitzung – soweit in öffentlicher Sitzung darstellbar – gegeben werden.

IV. Informationen zur Messe „Bauen & Wohnen“

Die Gemeinde Rosendahl hat erstmals an der Messe „Bauen & Wohnen“, die vom 23. bis 26. März in der Halle Münsterland stattfand, teilgenommen. Der Messeauftritt erfolgte unter Kostenbeteiligung an dem Stand der Firma Holzbau Terhalle, Ahaus-Ottenstein. Durch die Messebeteiligung sind Fremdkosten in Höhe von insgesamt 2.187,64 € entstanden.

Der Gemeinschaftsstand wurde an allen Messetagen von einem Mitarbeiter der Verwaltung besetzt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken muss in der Gesamtbetrachtung als relativ gering angesehen werden. Ein gesteigertes Nachfrageverhalten aus der Messebeteiligung ist derzeit nicht erkennbar; dennoch ist es für eine Auswertung von Ergebnissen sicherlich noch zu früh.

Inwieweit sich die Gemeinde Rosendahl im kommenden Jahr erneut an der Messe beteiligen wird, sollte zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

In Vertretung:

Gottheil Fachbereichsleiter	Niehues Bürgermeister