

**Sitzungsvorlage Nr. IX/195  
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

**Haupt- und Finanzausschuss**

**07.05.2015**

**Rat**

**21.05.2015**

---

**Betreff:** Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2015 für die Veräußerung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke

---

**FB/Az.:** I / 640.50

---

**Produkt:** 11/01.016 Grundstücksmanagement

---

**Bezug:** HFA, 25.04.2013, TOP 5 ö.S., SV VIII/533  
Rat, 16.05.2013, TOP 7 ö.S., SV VIII/533  
HFA, 27.03.2014, TOP 5 ö.S., SV VIII/685  
Rat, 03.04.2014, TOP 10 ö.S., SV VIII/685

---

**Finanzierung**

Höhe der Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/  
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

---

**Beschlussvorschlag:**

Die durch Ratsbeschluss vom 03. April 2014 für den Zeitraum 2014/2015 festgelegten Bedingungen für die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke gelten für den Zeitraum vom 01. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 fort.

---

## Sachverhalt:

### I. Derzeitige Beschlusslage

1. Der Gemeinderat Rosendahl hat am 03. April 2014 für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für den Zeitraum vom 01. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 die bisherigen Bedingungen und Regelungen bestätigt. Diese sind im Einzelnen:
  1. *Der allgemeine Verkaufspreis für die noch verfügbaren restlichen Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten „Haus Holtwick, II. Bauabschnitt, 1. Teilbereich“ und „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld beträgt einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten 92 €/qm.*
  2. *Der allgemeine Verkaufspreis für die Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten „Haus Holtwick, II. Bauabschnitt, 2. Teilbereich“ und „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld sowie für künftig weitere neu zu erschließende Baugebiete beträgt einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten 99 €/qm.*
  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, Beinträchtigung der Ausnutzbarkeit, Nachteile aus der Bauleitplanung). Voraussetzung für eine solche Einzelfallentscheidung ist jedoch, dass das Grundstück bereits seit fünf Jahren erschlossen ist.*
  4. *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 bzw. 99 €/qm ergibt.*
  5. *Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2015.*
2. Der derzeitige noch allgemeine Verkaufspreis für die restlichen Grundstücke der älteren Baugebiete in Höhe von 92 €/qm (einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) gilt bereits seit dem 01. Juli 2002. Derzeit verfügt die Gemeinde Rosendahl noch über insgesamt zwei Grundstücke, die zu dem bisherigen Kaufpreis von 92 €/qm angeboten werden, und zwar ein Grundstück im Baugebiet „Haus Holtwick“ (II. Bauabschnitt / 1. Teilbereich) und ein Grundstück im Baugebiet „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld.
3. Der allgemeine Verkaufspreis von 99 €/qm (einschließlich der Beiträge und derzeitigen Vermessungskosten) gilt für den Verkauf der Grundstücke für den 2. Teilbereich innerhalb des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ und für die aktuell anstehende Vermarktung der Grundstücke des Baugebietes „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld.

## II. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2015

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2014 (Stand: 01. Januar 2015) sind die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke in dem aktuellen Baugebiet „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. In den Baugebieten „Haus Holtwick“ und „Kleikamp I/II“ im Ortsteil Osterwick erfolgte eine Erhöhung um jeweils 5 €/qm.

Die Grundstückswerte für erschlossene Baugrundstücke in den Neubaugebieten in Rosendahl haben sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

<b>Baugebiet</b>	<b><u>1.1.2010</u></b>	<b><u>1.1.2011</u></b>	<b><u>1.1.2012</u></b>	<b><u>1.1.2013</u></b>	<b><u>1.1.2014</u></b>	<b><u>1.1.2015</u></b>
„Nord-West“	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	90 €/qm
„Haus Holtwick“	85 €/qm	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm	95 €/qm	100 €/qm
„Kleikamp I/II“	80 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	95 €/qm	95 €/qm	100 €/qm
<b>durchschnittlich</b>	<b>83 €/qm</b>	<b>87 €/qm</b>	<b>87 €/qm</b>	<b>92 €/qm</b>	<b>93 €/qm</b>	<b>97 €/qm</b>

Der Grund für die Anhebung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss in den aktuellen Baugebieten Holtwick und Osterwick kann im Wesentlichen mit der Anhebung des Verkaufspreises für die gemeindlichen Baugrundstücke auf 99 €/qm und auf den relativ hohen Erbbauzins für die privaten Erbbaugrundstücke im Baugebiet „Kleikamp II“ in Höhe von 2,20 €/qm begründet werden.

Der Bodenrichtwert stellt ohnehin nur einen Anhaltspunkt für die Wertbemessung dar; er kann nicht streng als exakte Orientierung für die Kaufpreisbemessung und –festsetzung dienen. Im Übrigen ist bei der vorgenommenen Anhebung des Grundstückswertes in den aktuellen Baugebieten Holtwick und Osterwick anzumerken, dass diese stets nur in 5 €-Schritten pro qm vorgenommen werden.

## III. Vorschlag für die Kaufpreisfestsetzung zum 01. Juli 2015

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die durch Ratsbeschluss vom 03. April 2014 für 2014/2015 festgelegten Verkaufsbedingungen auch für den Zeitraum vom 01. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2016 beizubehalten. Das bedeutet, dass für den Verkauf der restlichen Baugrundstücke des 2. Teilbereiches innerhalb des II. Bauabschnittes „Haus Holtwick“ und der Grundstücke des Baugebietes „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld sowie für künftige Baugebiete (z.B. „Nordwestlich der Holtwicker Straße“) der allgemeine Verkaufspreis einschließlich der Beiträge und Vermessungskosten 99 €/qm beträgt. Lediglich für die beiden noch verfügbaren restlichen Baugrundstücke in Holtwick und Darfeld beträgt der Gesamtkaufpreis noch 92 €/qm, 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, für die vom Rat Kaufpreisrichtlinien festgesetzt wurden, zuständig. 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 die abschließende Entscheidung über die Festlegung der Vermarktungsbedingungen zu treffen hat. Insoweit wird der Haupt- und Finanzausschuss gebeten, dem Gemeinderat einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zu geben.

In Vertretung:

Kenntnis genommen:

Gottheil  
Allgemeiner Vertreter

Niehues  
Bürgermeister