

Sitzungsvorlage Nr. IX/363
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss**12.05.2016****Rat****25.05.2016**

Betreff: **Festlegung der Vermarktungsbedingungen zum 01. Juli 2016 für die Veräußerung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke**

FD/Az.:

Produkt: 11/01.016 Grundstücksmanagement

Bezug: HFA, 27.03.2014, TOP 5 ö.S., VIII/685
RAT, 03.04.2014, TOP 10 ö.S., VIII/685
HFA, 07.05.2015, TOP 6 ö.S., IX/195
RAT, 21.05.2015, TOP 7 ö.S., IX/195

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Zeitraum ab dem 01. Juli 2016 gelten folgende Bedingungen und Regelungen:

1. Für die in den bestehenden Baugebieten „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick und „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld noch verfügbaren Grundstücke gelten die derzeitigen Grundstückskaufpreise (92 €/qm bzw. 99 €/qm einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) weiterhin.
2. Für das Neubaugebiete „Gartenstiege, Bereich Ringstraße“ im Ortsteil Holtwick wird der Kaufpreis vom 01.07.2016 bis 31.12.2016 auf 102,00 €/qm, danach (01.01.2017) auf 105,00 € und für das Neubaugebiet „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick vom 01.07.2016 bis 31.12.2016 auf 99,00 €/qm, danach (01.01.2017) auf 105,00 €/qm einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten festgesetzt.

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 vorläufig 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) der jeweils festgesetzte Gesamtkaufpreis von 92 €/qm, 99 €/qm, bzw. 102,00 €/105,00 €/qm ergibt.

Sachverhalt:

I. Aktuell verfügbare Wohnbaugrundstücke

Aktuell verfügt die Gemeinde Rosendahl in den einzelnen Ortsteilen noch über folgende Wohnbaugrundstücke:

1. Ortsteil Darfeld

- Baugebiet „Kortebrey II“ = 4 Baugrundstücke

2. Ortsteil Holtwick

- Baugebiet „Haus Holtwick“, II. BA, 1. Teilbereich = 1 Baugrundstück
- Baugebiet „Haus Holtwick“, II. BA, 2. Teilbereich = 2 Baugrundstücke
- Baugebiet „Gartenstiege“, Bereich Ringstraße = 20 Baugrundstücke

3. Ortsteil Osterwick

- Baugebiet „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ = 33 Baugrundstücke

Nach der derzeitigen Terminplanung wird davon ausgegangen, dass die Vermarktung der Neubaugebiete in Holtwick (Bereich Ringstraße) und Osterwick (Nordwestlich der Holtwicker Straße) noch im Herbst 2016 beginnen kann.

II. Derzeitige Beschlusslage

1. Der Gemeinderat Rosendahl hat per Beschluss am 21. Mai 2015 für die Vermarktung der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für den Zeitraum vom 01. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 die bisherigen Bedingungen und Regelungen bestätigt. Diese sind im Einzelnen:
 - a) Der allgemeine Verkaufspreis für das derzeit noch verfügbare restliche Wohnbaugrundstück in dem Baugebiet „Haus Holtwick, II. Bauabschnitt, 1. Teilbereich“ beträgt einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten weiterhin 92 €/qm.
 - b) 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.

- c) 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 vorläufig erschlossen ist.
 - d) 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.
 - e) Die nächste Kaufpreisüberprüfung und ggf. Preisanpassung erfolgt zum 01. Juli 2016.
2. Die Anhebung des seit dem 01. Juli 2002 geltenden Verkaufspreises von 92 €/qm (einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) auf den derzeit geltenden Preis von 99 €/qm erfolgte mit der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im 2. Teilbereich des II. Bauabschnittes des Baugebietes „Haus Holtwick“ und des Baugebietes „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld. Im Rahmen der seinerzeitigen Beratung über die Anhebung des Verkaufspreises von 92 €/qm auf 99 €/qm wurde Wert auf eine einheitliche Preisgestaltung bei der Vermarktung in den Baugebieten der einzelnen Ortsteile gelegt.

III. Allgemeine Kaufpreisentwicklung zum 01. Januar 2016

Nach dem letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für das Jahr 2015 (Stand: 01. Januar 2016) wurden die Richtwerte für Wohnbaugrundstücke in den aktuellen Baugebieten „Nord-West“ und „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld gegenüber dem Vorjahr um 5 €/qm angehoben. Der Grund dieser Anhebung liegt im Wesentlichen in der Anhebung des Verkaufspreises für das Neubaugebiet „Kortebrey II“ auf 99 €/qm. In den Baugebieten „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick und „Kleikamp I/II“ im Ortsteil Osterwick blieben die Richtwerte gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Baugebiet	1.1.2011	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015	1.1.2016
„Nord-West“	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	90 €/qm	95 €/qm
„Kortebrey II“						100 €/qm
„Haus Holtwick“	85 €/qm	85 €/qm	90 €/qm	95 €/qm	100 €/qm	100 €/qm
„Kleikamp I/II“	90 €/qm	90 €/qm	95 €/qm	95 €/qm	100 €/qm	100 €/qm
Durchschnittlich	87 €/qm	87 €/qm	92 €/qm	93 €/qm	97 €/qm	99 €/qm

Die jeweiligen vom Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld festgesetzten Bodenrichtwerte stellen allerdings nur einen Anhaltspunkt für die Wertbemessung dar; sie können nicht streng als exakte Orientierung für die gemeindliche Kaufpreisbemessung und – festsetzung dienen. Im Übrigen ist bei der zuletzt vorgenommenen Anhebung der Grundstückswerte in den aktuellen Baugebieten in Darfeld anzumerken, dass diese stets nur in 5 €-Schritten pro qm vorgenommen werden.

IV. Bisherige politische Diskussionen und Verwaltungsvorschlag zur Kaufanpassung

Bereits im Rahmen der letztjährigen Beratung im Haupt- und Finanzausschuss über die Anpassung der Vermarktungsbedingungen wurde vorgeschlagen, evtl. über eine differenziertere Preisgestaltung innerhalb eines Baugebietes nachzudenken. Zudem wurde im Rahmen der Anfragen der Ratsmitglieder in der Ratssitzung am 17. Dezember 2015 angeregt, bei einer zukünftigen Kaufpreisanpassung evtl. eine Anhebung des Verkaufspreises vorzunehmen.

Verwaltungsseitig wird im Einzelnen vorgeschlagen:

1. Für die in den bestehenden Baugebieten „Haus Holtwick“ und „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld noch verfügbaren Grundstücke sollten für die Vermarktung die derzeitigen Grundstückskaufpreise (92 €/qm bzw. 99 €/qm) weiterhin gelten.
2. Soweit es politisch gewünscht wird, könnte für die beiden Neubaugebiete „Gartenstiege, Bereich Ringstraße“ im Ortsteil Holtwick und „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick eine maßvolle Anhebung des Verkaufspreises – z.B. auf bis zu 105 €/qm – vorgenommen werden, zumal die Gemeinde Rosendahl im Rahmen der Bebauungsplanänderung für das Baugebiet in Holtwick das Plangebiet optimiert und bei der Bebauungsplanaufstellung für das Neubaugebiet in Osterwick z.B. die Verkehrsflächen von Mindestbreiten auf Standardbreiten geändert hat. Damit wird – letztlich auch auf Kosten der Gemeinde – für die künftigen Grundstückserwerber und Bauherren eine dauerhafte Verbesserung der Qualität ihrer jeweiligen Baugebiete entstehen.
3. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollten auch künftig die Verkaufspreise in den jeweiligen **Neubaugebieten** in allen drei Ortsteilen – wie bisher – gleichmäßig festgesetzt werden.
4. Auf eine Differenzierung des Verkaufspreises in den jeweiligen Neubaugebieten sollte auch künftig verzichtet werden. Im Rahmen der letztjährigen Diskussion über die Kaufpreisfestsetzung wurde verwaltungsseitig bereits auf die hierdurch in besonderer Weise eintretenden Schwierigkeiten zur Findung eines für alle Käufer nachvollziehbaren und gerechten Kaufpreises hingewiesen. Im Übrigen ermöglicht der bestehende Grundsatzbeschluss des Rates (siehe Ziffer II Nr. 3) einen gewissen Spielraum für die Verwaltung für eine spätere Vermarktung ggf. noch vorhandener „Restgrundstücke“.
5. Innerhalb des Baugebietes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ werden zwei Baugrundstücke unmittelbar von der Holtwicker Straße (heutige Landstraße L 571) erschlossen. Insoweit können für diese Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge vertraglich geregelt und erhoben werden. Aus diesem Grunde wird die Verwaltung bei der Vermarktung dieser beiden Grundstücke den allgemeinen Verkaufspreis um den für das Baugebiet noch zu ermittelnden Erschließungskostenanteil senken. In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass im Zuge einer späteren Abstufung der heutigen Landstraße zur Gemeindestraße und eines anschließenden verkehrsgerechten Ausbaus (Rückbau) der Holtwicker Straße noch Beiträge für die unmittelbaren Anlieger der heutigen Landstraße entstehen können.

V. 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.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Kortüm
Stabsstelle

Gottheil
Bürgermeister