

Sitzungsvorlage Nr. X/466
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss

15.02.2024

Rat

22.02.2024

Betreff: **Festlegung des Verkaufspreises für die zukünftige Veräußerung
gemeindlicher Wohnbaugrundstücke**

FB/Az.:

Produkt:

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Wird in der Sitzung erarbeitet.

Sachverhalt:

I. Ausgangslage und aktuell gültige Regelung

Mit Ratsbeschluss vom 25. Mai 2016 wurden die nachfolgenden Kaufpreise für die Veräußerung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke ab dem 01. Juli 2016 festgelegt:

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 (92,00 €/qm bzw. 99,00 €/qm einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten) weiterhin.
2. Für das Neubaugebiet „Gartenstiege, Bereich Ringstraße“ im Ortsteil Holtwick wird der Kaufpreis vom 01. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 auf 102,00 €/qm, danach (ab 01. Januar 2017) auf 105,00 €/qm und für das Neubaugebiet „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ im Ortsteil Osterwick vom 01. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 auf 99,00 €/qm, danach (ab 01. Januar 2017) auf 105,00 €/qm einschließlich der Beiträge und anteiligen Vermessungskosten festgesetzt.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, im Einzelfall den allgemeinen Verkaufspreis bis zu 10,00 €/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 92,00 €/qm, 99,00 €/qm, 102,00 €/qm bzw. 105,00 €/qm ergibt.

Daraufhin erfolgte die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Wohnbaugebieten in Anlehnung an die vg. Konditionen.

Derzeit verfügt die Gemeinde Rosendahl nicht mehr über eigene Wohnbaugrundstücke, die veräußert werden könnten.

Im Ortsteil Darfeld erfolgt momentan über einen privaten Investor eine Vermarktung von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Darfeld Nord-West“. Die Verkaufspreise inklusive Erschließung liegen hier abhängig von Lage und Grundstücksgröße in einer Bandbreite von 160 und 190 €/qm, wobei die meisten Verkaufspreise im oberen Level der Preisspanne liegen.

In den Ortsteilen Holtwick und Osterwick gibt es aktuell auch kein zusammenhängendes „privat vermarktetes“ Wohnbaugebiet, in dem regelmäßig Grundstücke veräußert werden. Lediglich für einzelne Parzellen oder Baulücken wechselt derzeit im Rahmen von zwischen Privatparteien geschlossenen notariellen Kaufverträgen gelegentlich das Eigentum.

Auch wenn momentan keine gemeindliche Vermarktung von Wohnbaugrundstücken möglich ist, besteht dennoch Konsens zwischen Verwaltung und Politik, sich bereits heute einen Überblick zu verschaffen, in welcher Dimension zukünftige Preise für die Veräußerung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke liegen könnten.

II. Kostendeckende Preisgestaltung

Verwaltungsseitig ist unter Berücksichtigung von aktuellen Ankaufpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke sowie bis etwa zum Jahr 2028 hochgerechneter Kostenbestandteile aus zuletzt abgerechneten Wohnbaugebieten mit nachfolgend erläuterten Annahmen eine Preiskalkulation durchgeführt worden. Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Position:	Erläuterung:	Wert/qm:
Grunderwerb	<u>Formel:</u> Kaufpreis für landwirtschaftliche Fläche x Tauschfaktor x Zuschlag für nicht vermarktbarere öffentliche Fläche (angenommen mit 30 %) 13,00 € x 3 x 130 % = 50,70 €	50,70 €
Nebenkosten Grunderwerb	Grunderwerbsteuer und sonstige Nebenkosten des Kaufs wie z.B. Vermessung, Notar- oder Eintragungsgebühren (knapp 15 %)	7,60 €
Gutachter- und Planungskosten	Gutachten (Geruch, Immission, Verkehr) Planungskosten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)	5,00 €
Ökologischer Ausgleich	Konkrete Öko-Punktezahl steht noch nicht fest, daher pauschaler Ansatz	7,00 €
Kanalisation	RW-Kanal, SW-Kanal, Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteich	40,00 €
Baustraße	Kostenschätzung	25,00 €
Endausbau	Kostenschätzung	30,00 €
Gesamtsumme		170,30 €

Es wird darauf hingewiesen, dass die vg. Werte unter dem Vorbehalt tatsächlicher Ausschreibungsergebnisse stehen. Da nicht feststeht, innerhalb welcher Zeitschiene ein neues gemeindliches Wohnbaugebiet bis zum Straßenendausbau realisiert werden kann, können sich durchaus noch deutliche Preisänderungen ergeben. Als Anhaltspunkt kann die durchgeführte Kalkulation jedoch auf jeden Fall dienen mit der Konsequenz, dass jedenfalls ein Verkaufspreis von 170,00 €/qm für erschlossenes Wohnbauland zukünftig nicht mehr kostendeckend sein wird.

III. Verkaufspreise verschiedener Kommunen und Gewerbegebiete

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Coesfeld liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in mittlerer/guter Lage bei:

	Mittel	Gut
• Gemeinde Ascheberg	= 165,00 €/qm	220,00 €/qm
• Stadt Billerbeck	= 165,00 €/qm	205,00 €/qm
• Stadt Coesfeld	= 240,00 €/qm	370,00 €/qm
• Stadt Dülmen	= 215,00 €/qm	360,00 €/qm
• Gemeinde Havixbeck	= 230,00 €/qm	280,00 €/qm
• Stadt Lüdinghausen	= 210,00 €/qm	310,00 €/qm
• Gemeinde Nordkirchen	= 170,00 €/qm	195,00 €/qm
• Gemeinde Nottuln	= 165,00 €/qm	260,00 €/qm
• Stadt Olfen	= 240,00 €/qm	370,00 €/qm
• Gemeinde Senden	= 250,00 €/qm	350,00 €/qm

Rechnerischer Durchschnitt = 205,00 €/qm

292,00 €/qm.

Bei den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden im Umkreis liegen die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des jeweiligen Kreises (Borken/Steinfurt) bzw. aktueller BORIS-Auskunft bei:

	Mittel	Gut
• Gemeinde Altenberge	= 320,00 €/qm	360,00 €/qm
• Stadt Ahaus	= 195,00 €/qm	205,00 €/qm
• Stadt Gescher	= 145,00 €/qm	165,00 €/qm
• Gemeinde Heek	= 130,00 €/qm	145,00 €/qm
• Gemeinde Heiden	= 225,00 €/qm	245,00 €/qm
• Stadt Horstmar	= 140,00 €/qm	nicht angegeben
• Gemeinde Laer	= 160,00 €/qm	nicht angegeben
• Gemeinde Legden	= 120,00 €/qm	135,00 €/qm
• Gemeinde Metelen	= 115,00 €/qm	nicht angegeben
• Gemeinde Nordwalde	= 220,00 €/qm	nicht angegeben
• Gemeinde Reken	= 155,00 €/qm	185,00 €/qm
• Gemeinde Schöppingen	= 95,00 €/qm	105,00 €/qm
• Stadt Stadtlohn	= 190,00 €/qm	210,00 €/qm
• Stadt Steinfurt	= 225,00 €/qm	230,00 €/qm
• Gemeinde Südlohn	= 140,00 €/qm	145,00 €/qm
• Stadt Velen	= 135,00 €/qm	140,00 €/qm
• Stadt Vreden	= 160,00 €/qm	205,00 €/qm
• Rechnerischer Durchschnitt =	168,83 €/qm	190,39 €/qm.

IV. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Der Gemeinderat sollte die vg. Ausführungen zunächst zur Kenntnis nehmen, um das bisherige Niveau der Grundstücksverkaufspreise von maximal 105,00 €/qm mit den aktuell in umliegenden Kommunen geforderten Preisen ins Verhältnis zu setzen.

Da aktuell keine konkreten Wohnbaugrundstücke zur Veräußerung verfügbar sind, kann der Gemeinderat mit Blick auf eine etwaige zukünftige Vermarktung entweder rein vorsorglich bereits heute einen zukünftigen Verkaufspreis als „Signal“ festsetzen oder im Augenblick auf eine konkrete Festsetzung verzichten.

In letzterem Fall könnte in Kenntnis konkreter Zahlen für ein „echtes zukünftiges Wohnbaugesamt“ vor konkretem Start der Vermarktung die Kaufpreisfestsetzung per Ratsbeschluss erfolgen.

Daher wird verwaltungsseitig bewusst auf einen Beschlussvorschlag verzichtet.

V. Zuständigkeit

Gemäß § 2 Ziffer 2 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl in der derzeit gültigen Fassung ist der Haupt- und Finanzausschuss für die Vorberatung von Grundstücksangelegenheiten – und somit auch für die Festlegung des Verkaufspreises für Wohnbaugrundstücke inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung – zuständig.

Christoph Gottheil
(Bürgermeister)