

Sitzungsvorlage Nr. X/465
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Haupt- und Finanzausschuss**15.02.2024****Rat****22.02.2024**

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

FB/Az.:

Produkt: 11/01.016 Grundstücksmanagement

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für gewerbliche Grundstücke in der Gemeinde Rosendahl wird ab dem 01. März 2024 auf 26,00 €/qm festgesetzt. Darüber hinaus wird ein einmaliger pauschaler Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung in Höhe von 14,00 €/qm erhoben. Der Anliegerbeitrag ist zunächst entsprechend der satzungsrechtlichen Regelungen als Kanalanschlussbeitrag zu verwenden; der verbleibende Restbetrag ist als Erschließungsbeitrag zu verbuchen.
2. Soweit auf dem Kaufgrundstück eine Betriebswohnung errichtet wird, ist mit Erteilung der hierzu erforderlichen Baugenehmigung bzw. eines sie ersetzenden Rechtsaktes ein Kaufpreiszuschlag fällig. Dieser beträgt bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung pauschal 30.000,00 € und bei einem separaten Wohnhaus, auch wenn es mit dem Betriebsgebäude verbunden ist, pauschal 50.000,00 €. Diese Regelung gilt ebenfalls ab dem 01. März 2024.

3. Die Regelungen zu Punkt 1. und 2. finden keine Anwendung auf Sachverhalte, in denen vor dem 01. März 2024 bereits ein Ratsbeschluss zur Veräußerung von Gewerbegrundstücken zu den bisher gültigen Konditionen gefasst worden und lediglich die notarielle Beurkundung bis zum 01. März 2024 noch nicht erfolgt ist.

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

Seit vielen Jahren ist es in Rosendahl geübte Praxis, dass die Gemeinde im Rahmen der Wirtschaftsförderung die An- und Umsiedlung von Gewerbebetrieben in besonderer Weise durch günstige Verkaufspreise für Gewerbegrundstücke subventioniert. Das erfolgt dadurch, dass von dem erhobenen Anliegerbeitrag nach Abzug des Kanalanschlussbeitrages ein Erschließungsbeitrag in nur noch unbedeutender und nicht auskömmlicher Höhe vereinnahmt wird.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll mit Blick auf die zukünftige Vermarktung von Gewerbeflächen im Bereich der geplanten Erweiterungen für das Gewerbegebiet Eichenkamp im Ortsteil Osterwick und für das Gewerbegebiet Nord im Ortsteil Holtwick eine Anhebung des Verkaufspreises für Gewerbegrundstücke (einschließlich des pauschalen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung) thematisiert werden.

II. Aktuell gültige Regelung lt. Ratsbeschluss vom 08. Juli 2010

Der Verkaufspreis für gewerbliche Grundstücke in der Gemeinde Rosendahl wird lt. vorgenanntem Ratsbeschluss seit dem 01. Juli 2010 mit 14,00 €/qm festgesetzt. Darüber hinaus wird seitdem ein einmaliger pauschaler Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung in Höhe von 10,00 €/qm erhoben.

Der Anliegerbeitrag ist zunächst entsprechend der satzungsrechtlichen Regelungen als Kanalanschlussbeitrag zu verwenden; der verbleibende Restbetrag ist als Erschließungsbeitrag zu verbuchen.

Soweit auf dem einzelnen Kaufgrundstück eine Betriebswohnung errichtet wird, ist mit Erteilung der hierzu erforderlichen Baugenehmigung bzw. eines sie ersetzenden Rechtsaktes ein Kaufpreiszuschlag fällig. Dieser beträgt bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung pauschal 10.000,00 € und bei einem separaten Wohnhaus, auch wenn es mit dem Betriebsgebäude verbunden ist, pauschal 20.000,00 €. Diese Regelung gilt ebenfalls für alle nach dem 01. Juli 2010 geschlossenen Kaufverträge.

III. Kostendeckende Preisgestaltung

Verwaltungsseitig ist unter Zugrundelegung der Flächen für die Gewerbegebietserweiterung im Ortsteil Holtwick anhand von Preisen aus aktuellen Ausschreibungen für Tiefbauleistungen eine Preiskalkulation durchgeführt worden.

Dabei wurden folgende Positionen für den einzelnen Quadratmeter zu veräußernde Grundstücksfläche ermittelt:

Position:	Erläuterung:	Wert/qm:
Grunderwerb	<u>Formel:</u> Kaufpreis für landwirtschaftliche Fläche x Tauschfaktor x Zuschlag für nicht vermarktbare öffentliche Fläche (angenommen mit 25 %) $13,00 \text{ €} \times 2 \times 125 \% = 32,50 \text{ €}$	32,50 €
Nebenkosten Grunderwerb	Grunderwerbsteuer und sonstige Nebenkosten des Kaufs wie z.B. Vermessung, Eintragungs- und Notargebühren (rd. 15 %)	5,00 €
Gutachter- und Planungskosten	Gutachten (Geruch, Immission) Planungskosten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)	2,00 €
Ökologischer Ausgleich	Konkrete Öko-Punktezahl steht noch nicht fest, daher pauschaler Ansatz	2,00 €
Kanalisation	RW-Kanal, SW-Kanal, Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteich	28,00 €
Baustraße	Kostenschätzung	5,00 €
Endausbau	Kostenschätzung	6,50 €
Gesamtsumme		81,00 €

Unter Berücksichtigung der vg. Kalkulation wären pro Quadratmeter vermarktbare Fläche insgesamt etwa 81,00 € einzusetzen.

Im Vergleich zum kostendeckenden Gesamtbetrag von rd. 81,00 €/qm würde die Gemeinde Rosendahl derzeit mit einem Verkaufspreis von insgesamt 24,00 €/qm inklusive Erschließung lediglich eine Kostendeckung von knapp 30 % erzielen.

Daraus wird deutlich, dass trotz der beabsichtigten Wirtschaftsförderung dennoch eine deutliche Anhebung des Verkaufspreises angezeigt ist.

IV. Verkaufspreise verschiedener Kommunen und Gewerbegebiete

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Coesfeld liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke bei:

- Gemeinde Ascheberg = 49,80 €/qm
- Stadt Billerbeck = 39,80 €/qm
- Stadt Coesfeld = 70,30 €/qm
- Stadt Dülmen = 47,10 €/qm
- Gemeinde Havixbeck = 40,00 €/qm
- Stadt Lüdinghausen = 38,60 €/qm
- Gemeinde Nordkirchen = 49,60 €/qm
- Gemeinde Nottuln = 61,50 €/qm
- Stadt Olfen = 42,40 €/qm
- Gemeinde Senden = 36,60 €/qm
- **Rechnerischer Durchschnitt = 47,57 €/qm.**

Bei den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden im Umkreis liegen die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Borken bzw. aktueller BORIS-Auskunft für die im Kreis Steinfurt gelegenen Kommunen bei:

• Gemeinde Altenberge	=	50,00 €/qm
• Stadt Ahaus	=	40,00 €/qm
• Stadt Gescher	=	50,00 €/qm
• Gemeinde Heek	=	55,00 €/qm
• Gemeinde Heiden	=	50,00 €/qm
• Stadt Horstmar	=	20,00 €/qm
• Gemeinde Laer	=	22,00 €/qm
• Gemeinde Legden	=	35,00 €/qm
• Gemeinde Metelen	=	30,00 €/qm
• Gemeinde Nordwalde	=	25,00 €/qm
• Gemeinde Reken	=	50,00 €/qm
• Gemeinde Schöppingen	=	22,00 €/qm
• Stadt Stadtlohn	=	58,00 €/qm
• Stadt Steinfurt	=	50,00 €/qm
• Gemeinde Südlohn	=	50,00 €/qm
• Stadt Velen	=	31,00 €/qm
• Stadt Vreden	=	40,00 €/qm

• **Rechnerischer Durchschnitt = 39,88 €/qm.**

Aus diversen Gesprächen mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern einzelner Kommunen ist der Verwaltung darüber hinaus bekannt, dass in einigen Orten, insbesondere in denen, die derzeit noch sehr günstige Verkaufspreise unterhalb oder rund um 30,00 €/qm haben, zukünftig politische Beratungen zu einer Erhöhung der Kaufpreise geführt werden.

V. Vorschlag für eine Anpassung des Verkaufspreises

1. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalanschluss und Erschließung von bisher 24,00 €/qm ab dem 01. März 2024 auf 40,00 €/qm anzuheben und dabei folgende Aufteilung vorzunehmen:

• Grundstückskaufpreis	=	26,00 €/qm
• pauschaler Anliegerbeitrag für Kanalanschluss und Erschließung	=	14,00 €/qm.

Von dem pauschalen Anliegerbeitrag ist zunächst der nach den satzungsrechtlichen Regelungen auf das Gewerbegrundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag dem Produkt 56/11.003 – Abwasserbeseitigung – zuzuordnen. Der sich ergebende Restbetrag ist bei dem Produkt 57/12.001 – Straßen, Wege, Plätze und Verkehrsanlagen – zu verbuchen.

Mit einer Anhebung des Verkaufspreises inklusiv Anliegerbeitrag von bisher 24,00 €/qm auf nunmehr 40,00 €/qm ergibt sich unter Berücksichtigung der kalkulierten Kosten für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord“ im Ortsteil Holtwick (vgl. Ziffer III.) ein Kostendeckungsgrad von etwa 50 %.

2. Ferner wird vorgeschlagen, ab dem 01. März 2024 den Kaufpreiszuschlag für den Fall der Errichtung einer Betriebswohnung bei einer in das gewerbliche Bauobjekt integrierten Betriebswohnung von derzeit 10.000,00 € auf pauschal 30.000,00 € und bei einem separaten Wohnhaus, auch wenn es mit dem Betriebsgebäude verbunden wird, von derzeit 20.000,00 € auf pauschal 50.000,00 € anzuheben. Grund hierfür ist, dass Wohnen nicht die vorrangige, sondern nur eine nachrangige Nutzungsart für Gewerbegrundstücke darstellt und den zuletzt deutlich gestiegenen Preisen für Wohnbaugrundstücke auf dem privaten Markt Rechnung zu tragen ist.
3. Die erhöhten Preise sollen keine Anwendung auf Sachverhalte finden, in denen vor dem 01. März 2024 bereits ein Ratsbeschluss zur Veräußerung von Gewerbegrundstücken zu den bisher gültigen Konditionen gefasst worden und lediglich die notarielle Beurkundung bis zum 01. März 2024 noch nicht erfolgt ist.

VI. 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 gewerbliche Grundstücksflächen inklusiv eines einmaligen Anliegerbeitrages für Kanalschluss und Erschließung – zuständig.

Christoph Gottheil
(Bürgermeister)