

Federführung:
32-Grundstücksmanagement
Produkt:
32.02 Grundstücksmanagement

Datum:
26.04.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.05.2017	Entscheidung

Preisfestsetzung und Vergabekriterien "Neumühle"

Beschlussvorschlag:

Die Einfamilienhausgrundstücke auf städtischem Grund im Wohngebiet „Neumühle“ werden zum Quadratmeterpreis von 167,00 €/m² unter den bekannten Sozialkriterien

1. „Ortskriterium Coesfeld und/oder Lette“
Die Bewerber müssen in Coesfeld/Lette mit einer Hauptwohnung gemeldet sein
oder
In Coesfeld/Lette einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen
oder in Coesfeld/Lette in verbeamteter Funktion tätig sein
oder in Coesfeld/Lette einem freien Beruf nachgehen
oder in Coesfeld/Lette ein Unternehmen betreiben.
2. „Familienkriterium Kind/Kinder“
Die Bewerber müssen ein oder mehrere Kinder in ihrem Haushalt erziehen, maßgeblich ist der Eintrag auf der Steuerkarte

veräußert.

Entfallen mehrere Bewerbungen auf ein Grundstück, wird zunächst zwischen den Bewerbern mit zwei Punkten gelost. Erst wenn deren Rangfolge ausgelost ist, kommen diejenigen Bewerber mit einem Punkt, im Folgenden ohne einen Punkt (0 Punkten) zum Zuge.

Das Grundstück wird zu Bebauung mit einem selbstgenutzten EFH veräußert.

Entgegen der üblichen Praxis beim Verkauf städtischer Grundstücke sind in diesem Verkaufspreis der Kanalanschlussbeitrag, der Kostenersatz für den Grundstücksanschluss inkl. Revisionsschächte sowie der Erschließungsbeitrag nicht enthalten.

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch. Beiträge)	Sonstige Einzahlungen	Eigenanteil

Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung (in EUR):

Jährlich (Gesamtdauer = _____ Jahre)

Nur Haushaltsjahr(e) 2017

Leistungsentgelte	
Kostenerstattungen	
sonstige Erträge	
Summe der Erträge	
Personalaufwendungen	
Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	
Abschreibungen (netto, d. h. nach Auflösung SoPo)	
sonstige Aufwendungen	
Summe der Aufwendungen	
Überschuss (+) / Defizit (-)	

Sachverhalt:

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens hat die Stadt Coesfeld zwei Wohnbaugrundstücke in dem neuen Wohngebiet „Neumühle“ zugeteilt bekommen. Der Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“ hat am 20.07.2016 seine Rechtskraft erlangt. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km westlich des Coesfelder Stadtkerns und entwickelt sich von der Borkener Straße in südliche Richtung bis zur Berkel. Eine wohnbauliche Nachnutzung ist bereits im Regionalplan und auch im Flächennutzungsplan vorgegeben. Ein besonderes Merkmal des Plangebietes ist der direkte Anschluss an die Randbereiche der Berkel, dessen hochwertige Flächen (Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft) an den Naturraum Berkel angrenzen. Zur Erschließung ist lediglich eine neue Stichstraße vorgesehen, die von der vorhandenen Straße Neumühle in das neue Wohngebiet führt. Diese wird als Wohnweg ausgebaut. Durchgangsverkehr findet nicht statt. Auf diese Weise ist eine sehr hohe „Wohnruhe“ und „Wohnqualität“ zu erwarten. Gemäß Ratsbeschluss vom 22.12.2016 trägt diese neue Wohnstraße den Namen „Zum Bülden“.

Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird die Stadt Coesfeld diese beiden Einfamilienhausgrundstücke schnellstmöglich vermarkten. (vgl. Lageplan).

Der Beschlussvorschlag sieht einen Quadratmeterpreis von 167,00 €/m² vor. Im vorgeschlagenen Verkaufspreis sind der Kanalanschlussbeitrag, der Kostenersatz für den Grundstücksanschluss inklusive Revisionsschächte sowie der Erschließungsbeitrag nicht enthalten. Diese werden im Sommer 2017 von den Grundstückseigentümern per Bescheid erhoben. Der Kanalanschlussbeitrag beläuft sich auf 5,79 €/m² Grundstücksfläche. Der Erschließungsbeitrag wird in Höhe einer Vorausleistung von voraussichtlich 26,50 €/m² erhoben. Nach Ausbau wird dieser unter Verrechnung der Vorausleistung endabgerechnet. Desweiteren ist für den Grundstücksanschluss inkl. Revisionsschacht ein Kostenersatz in Höhe von ca.

2.500,00 € zu leisten, was bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 464,5 qm (467 bzw. 462 qm) einem qm-Preis von 5,38 €/qm entspricht. In der Summe des Kaufpreises und der erwarteten Erschließungskosten ergibt sich ein Wert, der dem Verkaufspreis für die Grundstücke im Bereich Baakenesch in etwa entspricht (Baakenesch: 205 €/qm incl. aller Erschließungskosten, Neumühle: 167 €/qm + 5,79 €/qm + 26,50 €/qm + 5,38 €/qm = 204,67 €/qm)

Grundsätzlich darf die Stadt Coesfeld gemäß der Gemeindeordnung NW (GO NW) Grundstücke nur zum vollen Marktwert veräußern. Ausschlaggebend für die Preisbildung sind daher in erster Linie die Lage und Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Eine Einschätzung ermöglichen die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Kreis Coesfeld. Der Bodenrichtwert beträgt in der Kernstadt Coesfeld für gute Lagen laut Gutachterbericht 2016 275,00 €/m², in mittleren Lagen 180,00 €/m². Der Richtwert enthält die Kosten der Vermessung und Erschließung, allerdings nicht die Kosten der Grundstücksanschlüsse.

Die Bodenrichtwerte im Umfeld des künftigen Wohngebietes liegen bei 150,00 €/m² westlich im Bereich Neumühle sowie im südlichen Bereich Thors Hagen/Steveder Weg bei 180,00 € und auf der anderen Seite der Borkener Straße (nördlich) bei 170,00 €.

Zum Vergleich wurden die Grundstücke im Wohngebiet „An der Marienburg“ teilweise zum Festpreis von 195,00 €/m² und teilweise im Bieterverfahren und die Grundstücke im Wohngebiet „östlich Baakensch“ zum Festpreis von 205,00 €/m² veräußert.

Aufgrund der beschriebenen Attraktivität der Grundstücke wird daher vorgeschlagen, den Grundstückspreis für das Gebiet Baakenesch als Maßstab für die Bewertung heranzuziehen. Diese Attraktivität gleicht die etwas stadtfornere Lage aus Sicht der Verwaltung aus.

Anlagen:

Lageplan