

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 08.11.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.7	Bezeichnung der Vorlage: Einheitliche Festlegung eines Kaufpreises für die Mehrfamilienhausfläche im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt, insgesamt groß ca. 2.923 m²		Datum: 14.11.2022
Vorlage-Nr: VO/0225/22			Bürgermeister: I.V. Gez. Karneth
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.11.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	20.12.2022	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Aktuell läuft die Vermarktung der Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt. Auf der Grundlage von Beratungen im SEWG-Aufsichtsrat, im Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften sowie final im Rat der Stadt Wegberg am 31.05.2022 (VO/0120/22) wurde für die Einfamilienhausbebauung durch den Stadtrat ein Quadratmeterpreis in Höhe von 210,00 € festgelegt. Ebenfalls wurden pauschale Nachlässe (für Kinder, Photovoltaikanlagen und Personen mit geringem Einkommen) beschlossen.

Das Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung ist aufgrund der Tatsache dort mehr vermietbaren/vermarktbaren Wohnraum zu schaffen mit einem höheren Quadratmeterpreis anzusetzen. In der Vergangenheit sind Zuschläge von 60 % am Markt umsetzbar gewesen. Bei Ansatz dieses 60 % Aufschlages ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 336,00 € (ca. 2.923 m² x 336,00 € = 982.128,00 €).

Das Mehrfamilienhausbaugrundstück ist in der Örtlichkeit vermessen, jedoch derzeit noch nicht katasteramtlich fortgeschrieben. Es ist sowohl im Eigentum der SEWG (ca. 2.433 m²) als auch der Stadt Wegberg (ca. 280 m² und ca. 210 m², zusammen ca. 490 m²). Da das Mehrfamilienhausbaugrundstück (insgesamt ca. 2.923 m²) als Einheit veräußert werden soll, ist durch den Rat der Stadt Wegberg ein einheitlicher Verkaufspreis festzulegen, welcher sowohl für den Flächenanteil der SEWG, als auch für die Flächenanteile der Stadt Wegberg Gültigkeit hat.

Im Rahmen der Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke haben sich ebenfalls Investoren und auch Privatpersonen gemeldet, welche an einem Ankauf interessiert sind und dort eine Mehrfamilienhausbebauung planen. Ein Bieterverfahren mit einem

entsprechenden öffentlichen Bietaufruf würde neben den bekannten Interessenten auch potentielle weitere Interessenten ansprechen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Grundstück im Bieterverfahren zu veräußern und mit einem Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) am Markt sowie bei den hier bekannten Interessenten anzubieten. Das aufgerundete Mindestgebot errechnet sich aus dem festgesetzten Quadratmeterpreis für die Einfamilienhausbebauung i.H.v. 210 €/m² zuzüglich eines marktüblichen Aufschlages von rund 60 %.

Im Aufruf zum Bieterverfahren können weitere, über den Bebauungsplan hinausgehende, Anforderungen in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz formuliert werden. Die Gebote sind dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften vorzustellen. Die Verkaufsentscheidung wird im Fachausschuss vorberaten und im Rat beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg die Verwaltung zu beauftragen, das Mehrfamilienhausbaugrundstück (groß 2.923 m²) im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp 3. Bauabschnitt im Bieterverfahren zu veräußern und mit einem Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) anzubieten.

Da das Mehrfamilienhausbaugrundstück als Einheit veräußert wird, gilt das Bieterverfahren mit dem Mindestgebot von 1.000.000,00 € sowohl für den Flächenanteil der SEWG, als auch für die Flächenanteile der Stadt Wegberg.

Im Aufruf zum Bieterverfahren sind folgende, über den Bebauungsplan hinausgehende, Anforderung in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz zu formulieren:

- die Gebäude sind nach dem Standard "Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit" zu errichten
- es gelten die Anforderungen der "Bundesförderung für effiziente Gebäude - BEG"
- gefordert wird das Nachhaltigkeitszertifikat "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude - QNG"

Im Rahmen der Beratungsfolge werden die Gebote dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften vorgestellt. Die Verkaufsentscheidung wird im Fachausschuss vorberaten und im Rat beschlossen.

Kosten und Finanzierung:

Flächenanteile der Stadt Wegberg

a) Gemarkung Arsbeck, Flur 18, Teilfläche aus dem Flurstück 9	ca. 210 m ²
b) Gemarkung Arsbeck, Flur 18, Teilfläche aus dem Flurstück 10	ca. 280 m ²
zusammen:	ca. 490 m ²

Grundstücksverkauf (490 m ² x 342,11 €)	ca.	167.634 €
abzgl. anteiligem Bilanzwert Grundstück a)	./.	4.550 €
abzgl. anteiligem Bilanzwert Grundstück b)	./.	2.700 €

Ertrag (bei Mindestgebot) 160.384 €

Hinweis: Die o.a. Bilanzwerte basieren auf den zugrundeliegenden Ankaufspreisen (teilweise verbunden mit Flächenübertragungen) und der Erfassung als landwirtschaftliche Flächen.

Alternativen:

keine

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Neumann

Stellv. FBL 102

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten