

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 08.12.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 6.4.7	Bezeichnung der Vorlage: Einheitliche Festlegung eines Kaufpreises für die Mehrfamilienhausfläche im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt, insgesamt groß ca. 2.923 m²; hier: Ergänzungsvorlage		Datum: 09.12.2022
Vorlage-Nr: VO/0225/22-1			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
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/vermarktbar 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. 490 m²). Da das Mehrfamilienhausbaugrundstück (insgesamt ca. 2.923 m²) als nunmehr veräußert werden soll, ist durch den Rat der Stadt Wegberg ein einheitlicher Verkaufspreis festzulegen, welcher sowohl für die Flächenanteile 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 Bieteaufruf würde, neben den bekannten Interessenten, auch potentielle weitere Interessenten ansprechen.

In der Sitzung des Fachausschusses (WBVL, 22.11.2022) wurden die Verkaufsmodalitäten andiskutiert, jedoch wurden keine Empfehlungen an den Rat der Stadt Wegberg ausgesprochen. Vielmehr wurden im Fachausschuss folgende Punkte angesprochen, welche im Rat abschließend beraten und beschlossen werden müssen:

- 1) Absenkung des Startgebotes (Mindestgebotes im Bieterverfahren)
- 2) getrennte Vermarktung der Grundstücke / Teilung der Mehrfamilienhausfläche
- 3) Festlegung eines Energiestandards
- 4) Sozialer Wohnungsbau

zu 1)

Das Mehrfamilienhausgrundstück wird in einem Bieterverfahren veräußert. Das Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) errechnet sich aus dem bereits festgesetzten Quadratmeterpreis für die Einfamilienhausbebauung i.H.v. 210 €/m² zuzüglich eines marktüblichen Aufschlages von rund 60 %.

Um den potentiellen Bieterkreis zu vergrößern könnte das Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) bis auf 620.000,00 € (~ 212,11 €/m²) abgesenkt werden. Damit entspräche das Mindestgebot dem Quadratmeterpreis für die Einfamilienhausgrundstücke.

zu 2)

Das Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung besteht sowohl aus zwei Teilgrundstücken der SEWG (mit ca. 2.433 m²) als auch aus zwei Teilgrundstücken der Stadt Wegberg (mit ca. 490 m²). Bei der Überplanung des gesamten 3. Bauabschnittes sind die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt geblieben, so dass insgesamt 17 Baugrundstücke im gemischten Eigentum (SEWG und Stadt) sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Gesamtfläche des Mehrfamilienhausgrundstückes (ca. 2.923 m²) als Einheit überplant. Es gibt eine Zufahrt, eine private innere Erschließung (Privatweg) und einheitliche PKW-Stellplätze auf dem Gelände.

Wegen der Flächengrößen bietet es sich nicht an, die städtischen Flächen (ca. 490 m²) und die SEWG Flächen (ca. 2.433 m²) getrennt zu vermarkten.

Unter Beachtung des Bebauungsplanes könnte das Gesamtgrundstück ggf. in einen kleineren nördlichen Teil und einen größeren südlichen Teil aufgeteilt werden.

Wegen der wegetechnischen Erschließung (Privatstraße) müssten in diesem Falle 3 Teilflächen gebildet werden:

Teilfläche 1: Grundstück „Süd“ (größeres Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung)

Teilfläche 2: Grundstück „Nord“ (kleineres Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung)

Teilfläche 3: Grundstück „Privatstraße“ zur wegetechnischen Erschließung von 1 und 2

Mit dieser Aufteilung wäre auch gewährleistet, dass sich insbesondere beim südlichen Grundstück ein homogenes Gesamtbild bei der Bebauung ergibt.

Die Vermarktung sollte auch in diesem Falle über ein einheitliches Startgebot für alle drei Teilflächen erfolgen. Bei einer getrennten Vermarktung von Teilflächen kann es sowohl einen Höchstbieten für beide Grundstücke geben als auch zwei unterschiedliche Höchstbietende. In diesem Falle würde vor einer notariellen Beurkundung eine Vermessung sowie eine Aufteilung der „Privatstraße“ auf beide Höchstbietende erfolgen müssen. Die Kosten für die Vermessung werden den Käufern zusätzlich auferlegt. Aus diesem Grunde sollte eine Vermessung erst im Nachgang erfolgen, wenn klar ist, dass es tatsächlich zwei Höchstbietende gibt.

zu 3)

Im Aufruf zum Bieterverfahren können weitere, über den Bebauungsplan bzw. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Anforderungen in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz formuliert werden, wie z.B.:

Effizienzhaus 40 der Nachhaltigkeits-Klasse (EH40 NH)

Bei einem Neubau kann der Bauherr von einem Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit (kurz: EH40 NH) Zuschuss profitieren. Bei dieser Förderung handelt es sich um einen Bonus, der bei Ausstellung des Nachhaltigkeitszertifikats „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) gewährt wird. Wenn sich beim Neubau der Bauherr für das KfW 40 NH Förderpaket entscheiden, übernimmt eine sachkundige Zertifizierungsstelle die Überprüfung der Maßnahmen unter Einbezug der Einhaltung aller erforderlichen Bestimmungen. Der Fokus liegt auf der Heizungsanlage sowie auf der Dämmung der Gebäudehülle. Um die hohen Anforderungen für das EH40 NH zu erfüllen, sollten die Konzeptionierung für den Neubau durch einen Spezialisten für Effizienzhäuser erfolgen.

Effizienzhaus 40 der Erneuerbare-Energien-Klasse (EH40 EE)

Beim Standard Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien (kurz: EH40 EE) werden nur Bestandsgebäude gefördert, so dass eine Anwendung in einem Neubaugebiet, bei der Vermarktung des Mehrfamilienhausgrundstückes, nicht möglich ist.

zu 4)

Es ist vorgesehen, das Mehrfamilienhausgrundstück für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anzubieten. Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus dem Bebauungsplan, aus baurechtlichen Normen und aus Anforderungen in Sachen Energieeffizienz, welche über das gesetzlich vorgeschriebene hinausgehen.

Weiterhin könnte das Grundstück mit der Auflage des öffentlich geförderten Wohnungsbaues auf dem Markt angeboten werden (sozialer Wohnungsbau).

Mit der öffentlichen Förderung ist jedoch in der Regel eine Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden, was eine Vermarktung des Mehrfamilienhausgrundstückes erschweren könnte.

Weiterer Ablauf:

Die Gebote sind dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften vorzustellen. Die Verkaufsentscheidung wird im Fachausschuss vorberaten und im Rat beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in einzelne Beschlussempfehlungen (1) – 4)) mit Alternativen aufgeteilt.

Der Rat der Stadt Wegberg beauftragt die Verwaltung, das Mehrfamilienhausbaugrundstück (groß 2.923 m²) im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp 3. Bauabschnitt im Bieterverfahren als Einheit zu veräußern. Die getroffenen Beschlüsse umfassen sowohl den Flächenanteil der SEWG, als auch die Flächenanteile der Stadt Wegberg.

1) Startgebot (=Mindestgebot)

Das Mehrfamilienhausgrundstück wird im Bieterverfahren mit einem Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. **1.000.000,00 €** (~ 342,11 €/m²) angeboten. Insoweit sich kein Käufer findet, wird das Mindestgebot (= Startgebot) im Rat erneut beraten.

Alternative:

Das Mehrfamilienhausgrundstück wird im Bieterverfahren mit einem Startgebot (= Mindestgebot) **zwischen 620.000,00 € und 1.000.000,00 €** angeboten. Der Rat der Stadt Wegberg legt die Höhe des Startgebotes (= Mindestgebotes) nach Beratung fest.

2) Teilung der Mehrfamilienhausfläche

Das Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Einheit überplant. Es gibt eine Zufahrt, eine private innere Erschließung (Privatweg) und einheitliche PKW-Stellplätze auf dem Gelände.

Aus diesem Grunde wird das Grundstück als Einheit vermarktet (gegen Höchstgebot an einen Bieter).

Alternative:

Unter Beachtung des Bebauungsplanes könnte das Gesamtgrundstück ggf. in einen kleineren nördlichen Teil und einen größeren südlichen Teil aufgeteilt werden, so dass 2 Grundstücke auf Basis eines einheitlichen Startgebotes in die Vermarktung kommen.

Für den Fall, dass zwei unterschiedliche Höchstbietende/Käufer zu einer notariellen Beurkundung antreten, wird eine Vermessung sowie eine Aufteilung der wegetechnischen Erschließung („Privatstraße“) auf Kosten der Käufer erfolgen.

3) Festlegung eines Energiestandards

Im Aufruf zum Bieterverfahren wird folgende, über den Bebauungsplan bzw. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Anforderung in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz formuliert:

- die Gebäude sind nach dem Standard "Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit" zu errichten
- die Standards stehen im Mittelpunkt, eine Förderung muss nicht nachgewiesen werden
- die Beteiligung der Zertifizierungsstelle wird nicht gefordert

Alternative 1:

Im Aufruf zum Bieterverfahren wird folgende, über den Bebauungsplan bzw. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Anforderung in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz formuliert:

- 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"
- die Standards stehen im Mittelpunkt und eine Förderfähigkeit ist zwingend nachzuweisen
- die Beteiligung der Zertifizierungsstelle ist zwingend erforderlich

Alternative 2:

Im Aufruf zum Bieterverfahren werden weitere, über den Bebauungsplan bzw. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Anforderungen in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz nicht gemacht. Es ist lediglich der aktuelle gesetzliche Mindeststandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten.

4) Sozialer Wohnungsbau

Es ist vorgesehen, das Mehrfamilienhausgrundstück für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anzubieten. Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus dem Bebauungsplan, aus baurechtlichen Normen und aus Anforderungen in Sachen Energieeffizienz, welche über das gesetzlich vorgeschriebene hinausgehen. Darüber hinaus ist das Grundstück mit der Auflage des öffentlich geförderten Wohnungsbaues (sozialer Wohnungsbau) anzubieten. Eine entsprechende Forderung ist als Zuschlagskriterium zu formulieren.

Alternative:

Es ist vorgesehen, das Mehrfamilienhausgrundstück für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anzubieten. Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus dem Bebauungsplan, aus baurechtlichen Normen und aus Anforderungen in Sachen Energieeffizienz, welche über das gesetzlich vorgeschriebene hinausgehen. Weitergehende Auflagen, wie z.B. die des öffentlich geförderten Wohnungsbaues (sozialer Wohnungsbau) werden nicht als Zuschlagskriterium formuliert.

Kosten und Finanzierung (nur Flächenanteile der Stadt Wegberg):

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 (Anschaffungskosten) Grundstück a)	./.	4.550 €
abzgl. Herrichtungskosten für Grundstück a)	./.	16.800 €
abzgl. anteiligem Bilanzwert (Anschaffungskosten) Grundstück b)	./.	2.700 €
<u>abzgl. Herrichtungskosten für Grundstück b)</u>	<u>./. </u>	<u>22.400 €</u>

Ertrag (bei Startgebot 1.000.000 €)	121.184 €
-------------------------------------	-----------

Bei einem Startgebot von 620.000 € würde sich der mögliche Ertrag auf 57.484 € reduzieren.

Hinweis: Die o.a. Bilanzwerte basieren auf den zugrundeliegenden Ankaufspreisen (teilweise verbunden mit Flächenübertragungen) und der Erfassung als landwirtschaftliche Flächen. Mit der endgültigen Abrechnung des Baugebietes werden weiterhin die Kosten der Erschließung sowie weitere Kostenanteile als Herrichtungskosten quadratmeterscharf den Teilgrundstücken zugeordnet. Diese Herrichtungskosten sind in der Aufstellung überschlägig mit 80 €/m² gerechnet.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Neumann

Stellv. FBL
Finanzwirtschaft

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten