

|                            |                                                                                                                                      |                                                                 |                                   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung     | Fachbereich:<br>Planen, Bauen, Wohnen                                                                                                | Datum:<br>05.01.2024                                            | Genehmigungsvermerk               |
| Tagesordnungspunkt<br>1.11 | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Bebauungsplan III-04C, Arsbeck -<br/>Auf dem Kamp (3. Teil-BP):<br/>Sachstand der Vermarktung</b> |                                                                 | Datum: 11.01.2024                 |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0004/24  |                                                                                                                                      |                                                                 | Bürgermeister:<br>i.V. gez. Thies |
| Zu beraten im:             |                                                                                                                                      |                                                                 |                                   |
| Ö/N                        | Datum                                                                                                                                | Gremium                                                         |                                   |
| Ö                          | 23.01.2024                                                                                                                           | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL) |                                   |

## Sachverhalt:

### a) Grundstücke für Einzelhäuser

Die SEWG hat im Baugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt, bis Ende 2023 insgesamt 25 Baugrundstücke durch notarielle Kaufverträge veräußert. Davon haben 6 Beurkundungen im Jahr 2022 und 19 Beurkundungen im Jahr 2023 stattgefunden.

Derzeit führt die SEWG-Geschäftsführung mit weiteren Interessenten Verkaufsgespräche, so dass aktuell 7 Baugrundstücke „im Verkauf“ sind. Eine Übersicht der bereits verkauften und im Verkauf befindlichen Baugrundstücke ist zur besseren Orientierung der Vorlage als Anlage beigefügt.

Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich um Baugrundstücke die sich sowohl im Eigentum der Stadt als auch im Eigentum der SEWG befanden.

Im 3. Bauabschnitt steht für eine Bebauung mit Einzelhäusern eine Nettobaulandfläche von insgesamt 23.326 m<sup>2</sup> zur Verfügung, hiervon wurden bislang 12.460 m<sup>2</sup> veräußert. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 53,42 %.

Der Anteil der im Eigentum der SEWG befindlichen Nettobaulandfläche beträgt 17.039 m<sup>2</sup> (hiervon verkauft 9.526 m<sup>2</sup> = 55,91 %).

Der Anteil der im Eigentum der Stadt befindlichen Nettobaulandfläche beträgt 6.287 m<sup>2</sup> (hiervon verkauft 2.934 m<sup>2</sup> = 46,67 %).

|                           |                       |                                 |                    |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|
| Nettobaulandfläche Stadt  | 6.287 m <sup>2</sup>  | veräußert 2.934 m <sup>2</sup>  | entspricht 46,67 % |
| Nettobaulandfläche SEWG   | 17.039 m <sup>2</sup> | veräußert 9.526 m <sup>2</sup>  | entspricht 55,91 % |
| Nettobaulandfläche gesamt | 23.326 m <sup>2</sup> | veräußert 12.460 m <sup>2</sup> | entspricht 53,42 % |

Insgesamt konnte bislang ein Verkaufserlös in Höhe von 2.588.600,00 € erzielt werden. Der Verkaufserlös teilt sich wie folgt auf:

|                                           |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| erzielte Kaufpreise Grundstücke der Stadt | 605.775,87 Euro          |
| erzielte Kaufpreise Grundstücke der SEWG  | 1.982.824,13 Euro        |
| <b>gesamt</b>                             | <b>2.588.600,00 Euro</b> |

Hierin sind noch nicht die nachträglich gewährten Nachlässe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage berücksichtigt. Diese Nachlässe schmälern nach Fertigstellung der einzelnen Bauvorhaben die o.g. Verkaufserlöse.

Interessenten können sich über die Homepage ‚<https://www.wegberg.nrw/wohnbau-grundstuecke/>‘ über den aktuellen Stand informieren und mit der SEWG in Kontakt treten.

## **b) Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung**

In der Sitzung des Rates der Stadt Wegberg am 20.12.2022 wurde beschlossen, das Mehrfamilienhausgrundstück in einem Bieterverfahren mit einem Startgebot (=Mindestgebot) in Höhe von 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) anzubieten. Insoweit sich kein Käufer findet, soll das Mindestgebot (= Startgebot) im Rat erneut beraten werden.

Das Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes 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).

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

Auf dem Mehrfamilienhausgrundstück ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, gemäß Bebauungsplan möglich. Im Bieterverfahren ist der Zuschlag zur Veräußerung an die Auflage des öffentlich geförderten Wohnungsbaues (sozialer Wohnungsbau) von mind. 20 Prozent geknüpft. Eine entsprechende Forderung ist wird als Zuschlagskriterium formuliert.

In der Sitzung des SEWG Aufsichtsrates am 07.12.2023 wurde abgestimmt, dass das Mehrfamilienhausgrundstück Anfang diesen Jahres für 1 Mio EUR in einem Bieterverfahren auf den Markt gegeben werden soll. Interessenten können sich über die Homepage ‚<https://www.wegberg.nrw/wohnbau-grundstuecke/>‘ über den aktuellen Stand informieren und mit der SEWG in Kontakt treten.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Übersichtsplan

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Neumann

FB 301