

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 18.11.2025	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: 20.11.2025
Vorlage-Nr: VO/0225/22-1-1			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	09.12.2025	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Personal & Digitalisierung	
Ö	16.12.2025	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Diese Vorlage nimmt Bezug auf die Vorlage VO/0225/22-1 sowie die in der Sitzung des Rates der Stadt Wegberg am 20.12.2022 getroffenen Beschlüsse zur allgemeinen Vermarktung der Mehrfamilienhausfläche:

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.

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).

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

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) von mind. 20 Prozent anzubieten. Eine entsprechende Forderung ist als Zuschlagskriterium zu formulieren.

Die SEWG hat auf der Grundlage des o.a. Ratsbeschlusses das Mehrfamilienhausgrundstück am Markt platziert und nachfolgende Vermarktungsbemühungen unternommen:

- Anschreiben am 67 regionale und überregionale Interessenten/Investoren
 - Anschreiben an und Kontaktaufnahme mit folgenden Wohnungsbaugesellschaften
 - Viersener Aktienbaugesellschaft AG
 - Wohnungsgenossenschaft Viersen
 - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen
 - Veröffentlichung des Grundstückes auf Immoscout
- Durch die SEWG wurde im Zeitraum 01.07. bis 30.09.2024 eine Verkaufsanzeige geschaltet. In diesem Zeitraum wurde die Anzeige insgesamt 5.276 mal gesehen und insgesamt 377 mal aufgerufen

Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren alle potentiellen Interessenten angesprochen und proaktiv auf die Fläche hingewiesen.

Alle Vermarktungsbemühungen sind jedoch erfolglos geblieben. Bei Kontakten (persönlich, telefonisch oder per Mail etc) wurde regelmäßige der hohe Grundstückspreis moniert.

Aus diesem Grunde greift die Verwaltung den zweiten Satz der Ziffer 1) der Beschlusslage (*Insoweit sich kein Käufer findet, wird das Mindestgebot (= Startgebot) im Rat erneut beraten*) auf und schlägt einen einheitlichen Quadratmeterkaufpreis für das Mehrfamiliengrundstück, analog den Einzelhausgrundstücken, vor.

Im Neubaugebiet Hessenfeld/Zum Honigberg in Dalheim-Rödgen werden sowohl das Mehrfamilienhausgrundstück, als auch die Einzelhausgrundstücke einheitlich mit 210 Euro/m² angeboten.

Im Baugebiet „Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt“ wurden/werden die Einzelhausgrundstücke mit 210 Euro/m² vermarktet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Mehrfamilienhausgrundstück nicht länger mit einer Kaufpreisforderung i.H.v. mindestens 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) anzubieten, sondern den Kaufpreis auf 210 Euro den Quadratmeter, d.h. auf insgesamt 613.830 Euro (2.923 m² x 210 Euro) festzulegen.

Um eine Vermarktung/Entwicklung zu erleichtern, soll gleichzeitig beschlossen werden, dass die jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der

Energiestandards einzuhalten sind und eine Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbaus (sozialer Wohnungsbau) nicht mehr vorgegeben wird.

Die Vermarktung der Fläche soll durch die SEWG erfolgen, da diese Eigentümerin eines Großteiles der Mehrfamilienhausfläche (insgesamt 2.923 m², davon Stadt 496 m² und SEWG 2.427 m²) ist.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Personal & Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg zu beschließen, die SEWG mit der einheitlichen Vermarktung des Mehrfamilienhausbaugrundstückes (groß 2.923 m²) im Neubaugebiet Arsbeck, Auf dem Kamp 3. Bauabschnitt zu beauftragen und die in der Sitzung des Rates der Stadt Wegberg am 20.12.2022 in Teilen aufzuheben und durch neue Beschlüsse zu ersetzen:

- a) Der unter 1) Startgebot (=Mindestgebot) gefasste Beschluss:

Das Mehrfamilienhausgrundstück wird im Bieterverfahren mit einem Startgebot (= Mindestgebot) i.H.v. 1.000.000,00 € (~ 342,11 €/m²) angeboten.

wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Für das Mehrfamilienhausgrundstück wird ein Kaufpreis i.H.v. 210 Euro je Quadratmeter festgesetzt, diese entspricht bei insgesamt 2.923 m² einem Betrag von 613.830 Euro.

- b) Der unter 3) Festlegung eines Energiestandards gefasste Beschluss:

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

wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Die einzuhaltenden Energiestandards werden nicht besonders vorgegeben, sondern orientieren sich an den jeweiligen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorgaben und Regelungen.

- c) Der unter 4) Sozialer Wohnungsbau gefasste Beschluss:

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) von mind. 20 Prozent anzubieten. Eine entsprechende Forderung ist als Zuschlagskriterium zu formulieren.

wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Die Errichtung von Gebäuden mit Mitteln des öffentlich geförderten (sozialen) Wohnungsbaues auf der Mehrfamilienhausfläche wären wünschenswert. Eine Quote öffentlich geförderter Wohnungen auf der Mehrfamilienhausfläche wird jedoch durch den Rat der Stadt Wegberg nicht vorgegeben.

Kosten und Finanzierung:

Der für den Anteil der Stadt Wegberg an der Mehrfamilienhausfläche im städt. Haushalt kalkulierte Betrag i.H.v. 169.686,56 Euro für 496 m² Fläche (496 m² x ~ 342,11 Euro) muss bei einem Quadratmeterpreis i.H.v. 210 Euro auf 104.160 Euro (496 m² x 210 Euro) nach unten angepasst werden.

Alternativen:

keine

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Neumann FB 301

Gez. Wilkens-Mathar Kämmerer

Gez. Bieker FBL 301

Gez. NeudekTechn. Beigeordnete