Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 11/2023 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Fr. Dr. Laengner	II				
AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Frau Esser					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften	05.12.2023

TOP Verkaufsbedingungen für die einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Grundstücke im Baugebiet BP Nr. 270 "Am Gillbach" in Bergheim-Hüchelhoven

Beschlussvorschlag

Der folgenden Kaufpreisstaffelung (inklusive Kanalanschlussmehrwert und Erschließungsbeitrag) und den Kaufvertragsbedingungen für die einzelnen baureifen, unbebauten stadteigenen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 270 „Am Gillbach“ in Bergheim-Hüchelhoven wird zugestimmt:

Kategorie D (s. Anlage):	445 €/m²
Kategorie E (s. Anlage):	455 €/m²
Mehrfamilienhaus M (s. Anlage):	460 €/m²

Alle Vertragsnebenkosten (Grunderwerbskosten, insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten) werden durch den Käufer übernommen

Weiterveräußerungsverbot für 10 Jahre

Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von 2 Jahren

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten, insbesondere für Familien, sowie die Vermarktung von Wohnbauflächen zur Erzielung von Einnahmen für den städtischen Haushalt.

2. Sachverhalt

Der Bebauungsplan 270/Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach" ist seit dem 27.06.2023 rechtskräftig. Aktuell sind die Stadtwerke Bergheim GmbH mit der Erschließung des Baugebietes betraut. Die Mehrheit der dort befindlichen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Bergheim. Der Beginn der Vermarktung der baureifen Grundstücke ist für das Jahr 2024 geplant. Hierzu sind die Verkaufsbedingungen festzulegen.

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Rhein-Erft-Kreises (Stand 01.01.2023) beträgt der Bodenrichtwert des nächst anliegenden Gebietes in Bergheim-Hüchelhoven 270,00 €/qm für ein- bis zweigeschossige Gebäude. Die Bodenrichtwerte orientieren sich an dem im Vorjahr 2022 tatsächlich erfolgten Verkäufen. Die Bodenrichtwerte der umliegenden vergleichbaren ländlichen Stadtteile in 50129 Bergheim (Stand 01.01.2023) betragen beispielsweise in Büsdorf 320 bis 380 €/m², in Fliesteden 380 bis 440 €/m² und in Glessen 480 bis 630 €/m². Die tatsächlich meisten Verkäufe erfolgten in Bergheim-Glessen aufgrund des dort neu ausgewiesenen Baugebietes und spiegeln somit die belastbarsten Verkehrswerte für Grundstücke im ländlichen Raum in 50129 Bergheim wider.

Gemäß Gemeindeordnung NRW sowie dem EU-Beihilferecht dürfen Grundstücke grundsätzlich nicht unter Wert veräußert werden. Die Gesamtkosten der Baureifmachung, insbesondere die Kosten zur Erschließung, lagen aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen wesentlich höher als ursprünglich erwartet. Daher, und aufgrund der Einnahmeerzielung für den Haushalt der Kreisstadt Bergheim wurden seitens der Verwaltung Verkaufspreise i. H. v. durchschnittlich 450 €/m² erarbeitet und im Haushalt veranschlagt.

Der verpflichtende Baubeginn innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren und das Weiterveräußerungsverbot für 10 Jahre sind regelmäßig, gemäß Baulandmanagement, Bestandteile der Kaufverträge für städtische Wohnbaugrundstücke. Dies wird durch die Eintragung einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung in Abt. II des jeweiligen Grundbuches gesichert. Ziel dieser Regelungen ist es, eine möglichst zügige Bebauung in den Neubaugebieten zu gewährleisten, sowie die Spekulation mit diesen Grundstücken zu vermeiden. Neben dem Recht zum Rückkauf des Grundstückes besteht auch die Option, bei einer vorzeitigen Weiterveräußerung eine Nachzahlung zu verlangen. In Härtefällen (Tod des Erwerbers, Scheidung der Ehe des Erwerberpaares, Aufhebung einer Lebensgemeinschaft oder dauerhaftes Getrenntleben des Erwerberpaares in eheähnlicher Lebensgemeinschaft, Wechsel des Arbeitsplatzes in nicht zumutbarer Entfernung, welcher vom Arbeitsgeber veranlasst wird, wesentliche Verschlechterung der Einkommensverhältnisse) können hiervon Ausnahmen gemacht werden.

Für den Umstand, dass es im Einzelfall zu Rückkäufen kommt, werden alle entstandenen Nebenkosten (Grunderwerbskosten, insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten) durch den Käufer übernommen.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Sinnvolle Alternativen zu diesem Beschlussvorschlag sind hier nicht erkennbar, da die hier erzielten Einnahmen unmittelbar dem Haushalt der Kreisstadt Bergheim zugutekommen. Diese unter dem Verkaufspreis i. H. v. durchschnittlich 450 €/m² erzielbaren Einnahmen und Erträge wurden bereits im Haushalt eingeplant bzw. berücksichtigt.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Durch die Veräußerung der Baugrundstücke entstehen Personal- und Sachkosten, die jedoch an dieser Stelle nicht näher beziffert werden können. Alle mit der Beurkundung anfallenden Kosten sind vom jeweiligen Erwerber zu zahlen.

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden, abschließenden Vermessung der Grundstücke werden beim Verkauf Einnahmen in Höhe von insgesamt ca. 9,6 Mio. € sowie Erträge von insgesamt geschätzt 4,26 Mio. € prognostiziert. Diese Einnahmen und Erträge wurden für den Haushalt entsprechend angemeldet. Es wird derzeit prognostiziert, dass die Grundstücksverkäufe in den Jahren 2024 bis 2026 erfolgen werden.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Eine Vermarktung erfolgt mittels des beschlossenen Punktevergabesystems. Hierbei werden Punkte für klimaschutzrelevante Maßnahmen vergeben.

6. Bürgerbeteiligung

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in den üblichen Medien (Homepage der Kreisstadt Bergheim, Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises, ggf. Teilnahme an örtlichen Baumessen.)

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -zeitpunkt)

Der Stand der Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „Am Gillbach“ wird regelmäßig evaluiert.