

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 319/2020 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Frau Delle		Mitzeichnungen			
		II	6.1		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					09.12.2020

TOP	Festlegung der Verkaufsbedingungen für die städtischen Baugrundstücke im Baugebiet "An der Kapelle -2" in Bergheim-Ahe
------------	---

Beschlussvorschlag

Der folgenden Kaufpreisstaffelung (inklusive Kanalanschlussmehrwert und Erschließungsbeitrag) und den Vertragsbedingungen, für die städtischen Baugrundstücke im Geltungsbereich des BP 218.2/Ahe „An der Kapelle -2“, wird zugestimmt:

Kategorie A (siehe Anlage 1):	220,00 €/qm (Garten Südlage, Gerader Schnitt, Lage)
Kategorie B (siehe Anlage 1):	210,00 €/qm (Garten Süd-/Nordlage, Erweiterung Baugebiet/Lage innerhalb)
Kategorie C (siehe Anlage 1):	200,00 €/qm (Garten Nordlage, ungerader Grundstücksschnitt, Grundstücksbelastungen)
Kategorie D (siehe Anlage 1):	180,00 €/qm (Bodendenkmal, Bau eines Kellers ausgeschlossen)
Mehrfamilienhaus M (siehe Anlage 1):	240,00 €/qm

Im Falle eines vorzeitigen Weiterverkaufs innerhalb von 10 Jahren und anstelle der darauffolgenden Ausübung des Rückkaufsrechtes ist ein Aufschlag in Höhe der Differenz des vereinbarten Kaufpreises pro qm und dem Verkehrswert des Grund und Bodens pro qm zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung zu zahlen. Dies verhindert, dass ein Bodenspekulationsgewinn erzielt werden kann.

In folgenden Härtefällen greift diese Regelung nicht:

- Tod des Erwerbers,
- Scheidung der Ehe des Erwerbers, Aufhebung einer Lebenspartnerschaft oder dauerhaftes Getrenntleben der Erwerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft,
- Wechsel des Arbeitsplatzes in nicht zumutbarer Entfernung, der vom Arbeitgeber veranlasst wird,
- wesentliche Verschlechterung der Einkommensverhältnisse

Die Grunderwerbskosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten) tragen die jeweiligen Erwerber.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist die Umsetzung der vom Rat in seiner Sitzung vom 22. Januar 2007 beschlossenen demografischen Ziele, insbesondere die Beibehaltung der Bevölkerungszahl, bzw. Schaffung von Anreizsreizen für Familien, sowie die kurzfristige Vermarktung von Wohnbauflächen zur Erzielung von Einnahmen für den städtischen Haushalt.

2. Sachverhalt

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Rhein-Erft-Kreises (Stand 01.01.2020) beträgt der Bodenrichtwert in Bergheim-Ahe zwischen 195,00 und 200,00 €/qm für ein- bis zweigeschossige Gebäude. Der Bodenrichtwert beinhaltet bereits den Kanalanschluss- sowie den Erschließungsbeitrag. Bei mehrgeschossiger Wohnbebauung liegt der Bodenrichtwert in Ahe zwischen 180,00 und 220,00 EUR/qm

In den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden liegt der aktuelle Bodenrichtwert z. B. zwischen 165,00 und 250,00 €/qm (Sindorf) bzw. 210,00 und 260,00 €/qm (Quadrath-Ichendorf). Es ist daher davon auszugehen, dass für die Grundstücke in dem Baugebiet „An der Kapelle 2“ aufgrund der Lage und auch der Erfahrungen der Vermarktung in dem Baugebiet „An der Kapelle“ ein Grundstücksverkaufspreis in der vorgeschlagenen Höhe erzielbar und angemessen ist.

Um entsprechende Ansiedlungsreize für Familien zu schaffen, aber auch eine zügige Vermarktung bzw. Abwicklung des Verkaufs gewährleisten zu können, wird der Kaufpreis - wie oben aufgeführt – gestaffelt festgelegt.

Die Staffelung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- Lage/Ausrichtung des Gartens,
- Zuschnitt des Grundstückes,
- Lage des Grundstückes im Baugebiet
- (besonders schwerwiegende) Belastungen

Die Bauverpflichtung 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 Rückkauflassungsvormerkung in Abt. II des jeweiligen Grundbuches gesichert. Ziel dieser Maßnahmen ist es, eine zügige Bebauung in den Neubaugebieten zu gewährleisten, sowie die Spekulation mit diesen Grundstücken zu vermeiden.

Hinsichtlich des Weiterveräußerungsverbotes ist die Kreisstadt Bergheim grundsätzlich nicht an dem Rückerwerb eines bebauten Grundstückes interessiert. Aus diesem Grunde wurde bereits in der Vergangenheit eine bewährte Ergänzung der vertraglichen Regelungen dahingehend vorgenommen, dass neben dem Recht zum Rückkauf des Grundstückes auch das Recht besteht, bei einer vorzeitigen Weiterveräußerung einen Nachschlag in Höhe der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung zu verlangen.

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

Sinnvolle Alternativen zu dem Beschlussvorschlag sind hier nicht erkennbar. Wie bereits erläutert, liegt der Kaufpreis mit der Staffelung auf 180,00 €, 200,00 €, 210,00 €, 220,00 € und 240,00 € mit bis zu 40,00 € über dem aktuellen Bodenrichtwert von 200,00 €. Bei einer weiteren Anhebung muss damit gerechnet werden, dass der gewünschte Personenkreis für diese Ortslage nicht mehr angesprochen werden kann.

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 Kaufpreise in Höhe von 3.946.250,00 EUR eingenommen.

5. Bürgerbeteiligung

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in den üblichen Medien (Homepage der Kreisstadt Bergheim, Anzeigenschaltung in den örtlichen Tageszeitungen, ggf. Teilnahme an örtlichen Baumessen.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Der Stand der Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „An der Kapelle-2“ ist nach zwei Jahren zu überprüfen.