



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 20/561/2022
Federführend:	Status: öffentlich
Amt für Kommunalwirtschaft und Liegenschaften/Kämmerei	AZ:
	Datum: 27.01.2022
	Verfasser: Amt 20 Thomas Rolfs
Verkaufspreis und Verkaufsbedingungen für Baugrundstücke im Baugebiet Bellinghoven – In Bellinghoven / Am Liesenfeld	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.02.2022	Haupt- und Finanzausschuss

Tatbestand:

Im Ortsteil Bellinghoven wurde im vergangenen Jahr das ehemalige Übergangwohnheim zurückgebaut. Für die freigewordenen städtischen Flächen und zwei angrenzende Privatgrundstücke wurde der Bebauungsplan Nr. XII/3 „In Bellinghoven / Am Liesenfeld“ aufgestellt und hat Rechtskraft erlangt. Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Erschließungsarbeiten sind beauftragt und sollen im Februar beginnen.

Die Stadt ist Eigentümerin von fünf Baugrundstücken. Mit den anderen Eigentümern der durch die Erschließungsmaßnahme erstmalig erschlossenen Baugrundstücke wurden Verträge über die Ablösung der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen. Die Vermarktung der städtischen Baugrundstücke soll analog zur Vorgehensweise bei der städtischen Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft (GEE) erfolgen. Das bedeutet, dass sich die städtische Liegenschaftsabteilung bei der Vermarktung des Grundstücksportals www.freiebaugrundstuecke.de bedient. Die Freischaltung des Baugebietes im Grundstücksportal erfolgt ca. 14 Tage nach der Beschlussfassung. Die registrierten Bau-Interessenten (derzeit ca. 1.700) für den Ortsteil Bellinghoven werden über den Vermarktungsbeginn per E-Mail informiert.

Im Hinblick auf die Erschließungskosten sollen die Baugrundstücke zum aktuellen Baulandrichtwert 2022, mindestens jedoch zum Preis von 165,00 €/m², voll erschlossen verkauft werden. Die Veröffentlichung der Richtwerte erfolgt voraussichtlich im Februar. Der Kaufpreis enthält die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, die Kosten für die Kanalgrundstücksanschlüsse sowie Vermessung und Katasterübernahme. Die Verkaufsbedingungen entsprechen den aktuellen Bedingungen, wie sie auch bei Grundstücksverkäufen der GEE Anwendung finden.

Beschlussentwurf:

„Die Baugrundstücke im Baugebiet Bellinghoven – In Bellinghoven / Am Liesenfeld werden zum aktuellen Baulandrichtwert 2022, mindestens jedoch zum Preis von 165,00 €/m², voll erschlossen verkauft.

Der Grundstückskauf wird abhängig von der Einhaltung der KfW-Effizienzhaus-Standards bzw. des Passivhaus-Standards wie folgt gefördert:

KfW-Effizienzhaus-Standard	Erstattung pro m ² Grundstücksfläche
40	3,00 €
40 ee, 40 NH	5,00 €
Passivhaus/40 plus	7,00 €

Der Nachweis muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durch Vorlage einer Bestätigung eines zugelassenen Energieeffizienz-Experten aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes erfolgen.

Es gelten folgende Verkaufsbedingungen:

1. Die Baugrundstücke werden den Interessenten in der zeitlichen Reihenfolge der Interessenbekundungen/Bewerbungen zum Kauf angeboten.
2. Wer bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Erkelenz oder der GEE erworben hat oder wem durch die Stadt Erkelenz oder GEE ein Grundstück baureif gemacht wurde, scheidet als Käufer aus. In diesen Fällen ist eine Weitergabe der Kaufoption an Verwandte 1. Grades nicht möglich.
3. Als Käufer kommen nur natürliche Personen in Betracht. Grundstücke für den Verkauf an Bauträger/Investoren stehen in diesem Baugebiet grundsätzlich nicht zur Verfügung.
4. Das Baugrundstück kann durch den Käufer zu Alleineigentum oder gemeinsam mit dem oder der Lebenspartner(in) erworben werden, wobei der Miteigentumsanteil des Käufers dann mindestens ½ betragen muss. Sofern das Baugrundstück mit zwei Wohneinheiten bebaut werden soll, ist auch ein Miterwerb durch Verwandte 1. Grades möglich. Für den oder die Lebenspartner(in) und die Verwandten 1. Grades gelten die Regelungen zu Ziffer 2 entsprechend.
5. Der Verkauf durch die Stadt Erkelenz erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den Käufer. Das Grundstück ist durch den Käufer oder einen Verwandten 1. Grades nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 Jahre selbst zu bewohnen.
Sollten diese Voraussetzungen vom Käufer nicht erfüllt werden, so erhöht sich der Verkaufspreis für das verkaufte Baugrundstück um den Differenzbetrag zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Baugrundstücks ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung.
6. Der Käufer muss binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss mit der Bebauung des Baugrundstücks beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss bezugsfertig hergestellt haben.
7. Das Grundstück darf vor Fertigstellung des Bauvorhabens und vor Ablauf der 5-jährigen Nutzungsbindung nicht ohne Einwilligung der Stadt Erkelenz weiterveräußert werden. Gründe, die zur Einwilligung der Stadt Erkelenz führen können, sind z. B. Scheidung der Ehe, Beendigung der Lebensgemeinschaft, Tod eines Käufers, Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel.
8. Die Bebauungsverpflichtung und das Weiterveräußerungsverbot innerhalb der Bindungsfrist werden im Grundbuch durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Erkelenz abgesichert.
9. Die Baugrundstücke 4 und 5 sollen mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden und werden daher nur zu zweit verkauft, um die Realisierung eines einheitlichen Doppelhauses zu gewährleisten. In diesen Fällen kann zusätzlich zum Käufer, der für das Baugrundstück der 1. Doppelhaushälfte anspruchsberechtigt ist, auch ein zusätzlicher Erwerber als Bauträger oder Eigennutzer auftreten, um eine einheitliche Bebauung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Sofern der anspruchsberechtigte Käufer des 1. Doppelhaushälftengrundstücks beide Doppelhaushälften errichten möchte, wäre auch dies möglich.

10. Sofern der Käufer noch für weitere Baugrundstücke auf der Bau-Interessentenliste der GEE/Stadt Erkelenz registriert ist, werden diese Einträge nach Abschluss des Kaufvertrages gelöscht, da der Speicherungszweck mit Abschluss eines Grundstückskaufvertrages entfällt.“

Finanzielle Auswirkungen:

Verkaufserlöse in Höhe von rund 303.000,00 Euro.

Anlagen:

Verkaufsplan Baugebiet Bellinghoven

Flurkarte Baugebiet Bellinghoven

Luftbild Baugebiet Bellinghoven