

GEMEINDE MERZENICH

Der Bürgermeister

„GEMEINSAM MEHR AUS MERZENICH MACHEN!“



Beschlussvorlage

**Nr./Drucksache:
48/2018**

Zur Beratung in:
öffentlicher Sitzung

Verantwortlicher Fachbereich: FB 3
Sachbearbeiter: Thomas Lüssem
Aktenzeichen: 622.00
Datum: 20.04.2018

Vorgesehene Beratungsfolge:	Termin:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	03.05.2018
Gemeinderat	17.05.2018

Betreff / TOP:

Grundstücksangelegenheiten:

Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet Merzenich C25 (südlich Merzpark)

- Festsetzung des Verkaufspreises -

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt:

die erschlossenen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Merzenich C 25 erschließungsbeitragsfrei zu einem Kaufpreis von 195,00 €/m² einschließlich des Kanalanschlussbeitrages gemäß § 8 KAG in Höhe von derzeit 8,00 €/m² zu veräußern.

Die Verwaltung wird ermächtigt die Veräußerungen abzuwickeln.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangslage:

Der Rat der Gemeinde Merzenich hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 25 (südlich Merzpark) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Drs. 71/2017). Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.08.2017.

Es ist davon auszugehen, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 25 (südlich Merzpark) genehmigen wird. (vgl. Drs. 45/2018). Im Mai / Juni 2018 wird die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ziel ist, nach der Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung der Abwägung, den Satzungsbeschluss schnellstmöglich herbeizuführen. Vorbehaltlich etwaiger Auflagen im Rahmen der Offenlage soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Geplant ist Ende im Oktober 2018 mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

Status Grundstücksanfragen: (vgl. Drs. 46/2018)

Für die ca. 30 (je nach Zuschnitt und Größe) zu veräußernden Wohnbaugrundstücke für EFH liegen bereits heute ca. 108 Anfragen/Bewerbungen vor. Weitere 16 Interessenten haben schriftlich Interesse an größeren Grundstücken für die Errichtung von MFH. Hierfür stehen je nach Zuschnitt und Größe ca. 10 Grundstücke zur Verfügung.

Status Quo:

Damit zeitnah mit den umfangreichen Vertragsabwicklungen begonnen werden kann, ist es erforderlich die Festlegungen über die Verfahrensweise zur Vergabe der Baugrundstücke zu bestimmen.

Damit zeitnah mit den umfangreichen Vertragsabwicklungen begonnen werden kann, (Haushaltswirksamkeit der Verkaufserlöse in 2018) ist es erforderlich die Höhe des Verkaufspreises festzulegen (vgl. Drs. 2/2017 Vergabekriterien).

Kaufpreisfindung:

Auf Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren als Übersicht über das Bodenpreisniveau sogenannte gebietstypische Werte für das Gemeindegebiet Merzenich beschlossen. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsfreien Rechtszustand zum 01.01.2018 ermittelt.

Der Bodenrichtwert im Zentralort Merzenich für baureife, erschlossene Grundstücke (350 – 800 m²) in vergleichbarer Lage beträgt derzeit 195 €/m². (C24, C 24a).

Vor dem Hintergrund der bereits auf Grundlage des Wohnungsbaupolitischen Gesamtkonzeptes angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Merzenich, insbesondere des Zentralortes, ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zeitnah erheblich ansteigen wird. Ausschlaggebend hierfür werden auch die schnelle Besiedlung der Baugebiete C24 Merzpark, C 24a und C23 Morschenich-Neu, sowie die Entwicklung des C 25 sein. Maßgeblich sind auch die positiven Standortfaktoren wie die nahegelegenen Anschlüsse an BAB A4 und die S-Bahn-Station.

In Anbetracht der vorherrschenden Marktsituation im Wohnbaulandsektor sollten die Grundstückspreise für das Baugebiet C25 daher bereits jetzt entsprechend angepasst werden, nicht zuletzt auch um dem Umlandvergleich standzuhalten. Die Grundstücke im benachbarten C 24 Merzpark werden bereits jetzt mit Preisen deutlich über 200 €/m² ge-

handelt.

Aus Verwaltungssicht und vor dem Hintergrund der Preisentwicklung im Baulandsektor wäre ein Verkaufspreis über 200 €/m² durchaus marktgerecht.

In Anbetracht der Diskussionen im Zusammenhang mit der Verkaufspreisfindung bei der Vermarktung der Grundstücke im C 24a (Drs. 3/2017) wird verwaltungsseitig vorgeschlagen auf eine Marktanpassung durch Anhebung des Verkaufspreises zu verzichten und die erschlossenen Baugrundstücke im C 25 zu dem aktualisierten Bodenrichtwert in Höhe von 195 €/m² zu veräußern. Im Kaufpreis enthalten ist der Kanalanschlussbeitrag in H. von derzeit 8,00 €/m².

Somit wird den Ansprüchen nach bezahlbaren Baugrundstücken, insbesondere für baupwillige junge Familien, Rechnung getragen. Weitergehende Förderungen bzw. Preisreduzierungen oder Boni (vgl. Drs. 26/2017 und 45/2017) sind aus Sicht der Verwaltung nicht zu gewähren.

Um Spekulationen auszuschließen wird der Gemeinde Merzenich ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken notariell eingetragen. Im Falle einer Weiterveräußerung kann die Gemeinde demnach die Grundstücke zum ursprünglichen Verkaufspreis von 195 €/m² zurück erwerben.

Die angefallenen Kosten für die im Zusammenhang mit der Erschließung hergestellten Grundstücksanschlüsse für die Abwasserleitungen sind von den Grundstückserwerben an die Gemeinde zu erstatten. Dies wird in den Notarverträgen geregelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	☒ ja	☐ nein
Gesamtkosten:	jährl. Kosten:	jährl. Einnahmen: noch unklar
Haushaltsmittel stehen bereit:	☐ ja	☐ nein
Kostenträger:		

Sachbearbeiter/in:	Fachbereichsleiter/in:	Bürgermeister:
(Unterschrift)	(Unterschrift)	(Unterschrift)
Datum:	Datum:	Datum: