



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **008/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:
10 Bauen und Wohnen
Datum:
10.01.2018

Tagesordnungspunkt:

Festlegung der Grundstückspreise und Vergabesystematik für die Baugebiete Nottuln Nord und Erweiterung Hellersiedlung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verkaufspreise werden für die in den Anlagen 1 und 2 abgegrenzten Grundstücke im Baugebiet Nottuln Nord mit 280 € / m² inkl. Erschließung und im Baugebiet Erweiterung Hellersiedlung mit 170 € / m² inkl. Erschließung festgelegt.
2. Die Vergabe erfolgt in beiden Baugebieten als Verlosung unter allen Bewerbern. Zugelassen sind nur Selbstnutzer der Wohnbaugrundstücke.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen für das Baugebiet Nottuln Nord in Höhe von 521.920 € und für das Baugebiet Erweiterung Hellersiedlung in Höhe von 239.190 €

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	24.01.2018	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	30.01.2018	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

In den Baugebieten Nottuln Nord und Erweiterung Hellersiedlung wird in diesem Jahr die Erschließung hergestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, im Laufe des 1. Halbjahres 2018 die Vermarktung der gemeindeeigenen Baugrundstücke durchzuführen. Hierzu ist es notwendig, Verkaufspreise sowie eine Vergabesystematik festzulegen.

Verkaufspreise

Die Grundstückspreise weisen derzeit in Nottuln – aber auch im gesamten Münsterland – starke Preissteigerungen auf, die sich nur verzögert in den Bodenrichtwerten abbilden. Dies hat mehrere Gründe:

1. Die Nachfrage ist hoch. Dies ist zum einem im starken Wachstum der Stadtregion Münster mit hohen Zuwanderungsraten begründet, zum anderen sorgt die konjunkturelle Lage verbunden mit niedrigen Zinsen für einen zusätzlichen Nachfrageschub.
2. Dem steht gerade in Nottuln ein äußerst geringes Angebot an Grundstücken gegenüber. Dies hat zu langen Wartelisten bei der Gemeinde geführt. Hier ist neben Interessenten aus dem Umland auch erkennbar, dass eine hohe Binnennachfrage von Nottulner Bürgern besteht.
3. Die gute Baukonjunktur sorgt gerade im Bereich Tiefbau für deutlich erhöhte Preise, die zu einem starken Anstieg der Erschließungskosten für neue Baugebiete geführt haben.

Nottuln Nord

Im Baugebiet Nottuln Nord hat die Gemeinde Nottuln im Rahmen des Umlegungsverfahrens neun Grundstücke mit einer Fläche von 4.142 m² zugeteilt bekommen. Die Lage kann Anlage 1 entnommen werden. Vier dieser Grundstücke wurden zusammenhängend so zugeteilt, dass hier künftig die Errichtung einer vrsl. dreigruppigen Kita möglich sein wird. Hierauf entfallen 1.902 m². Ein weiteres Grundstück mit 375 m² soll als Tauschfläche verwendet werde (siehe nichtöffentliche VL 009/2018).

Somit verbleiben aktuell vier zu veräußernde Grundstücke mit einer Fläche von 1.864 m².

Im Rahmen der Haushaltsplanung hat die Verwaltung zunächst einen Grundstückspreis von 230 € / m² angenommen. Dies beruhte auf in den vergangenen Jahren in Nottuln erzielten Verkaufspreisen unter Berücksichtigung der für Nottuln Nord vergleichsweise hohen Erschließungskosten. Von privater Seite werden im Baugebiet Nottuln Nord im Zuge der

Vorlage Nr. 008/2018

beginnenden Vermarktung Verkaufspreise von rund 300 € / m² vereinbart.

Angesichts der angespannten Haushaltslage und der hohen Kosten, die die Gemeinde für die Entwicklung des Baugebietes aufbringen musste, stellt sich daher die Frage, ob die Verkaufspreise sich nach den wenn auch hohen so doch am Markt durchsetzbaren Preisen orientieren sollten. Als Kompromiss zwischen Einnahmemaximierung und sozialer Verantwortung gegenüber Bauwilligen schlägt die Verwaltung daher nun einen Verkaufspreis von 280 € / m² inkl. Erschließung vor.

Erweiterung Hellersiedlung

Im Baugebiet Erweiterung Hellersiedlung stehen insgesamt 3.967 m² Bauland zur Verfügung. Hiervon entfallen 2.560 m² auf den Kindergartenstandort einschließlich der angrenzenden Reihenhausbebauung mit Schallschutzfunktion. Hierfür wird wie bekannt ein separates Vergabeverfahren durchgeführt. Somit verbleiben drei Grundstücke mit einer Größenordnung von 1.407 m², die aktuell zu vergeben sind (siehe Anlage 2).

Bei der Kaufpreisfestlegung ist zu berücksichtigen, dass das Kaufpreisniveau in Appelhülsen rund 50-70 € / m² unter dem Niveau des Ortsteils Nottuln liegt. Zudem handelt es sich bei den Grundstücken nicht um idealtypisch rechteckige Grundstücke, so dass auch hier eine gewisse Wertminderung angenommen werden muss. Insgesamt schlägt die Verwaltung daher einen Verkaufspreis von 170 € / m² inkl. Erschließung vor.

Vergabesystematik

Bei vergangenen Grundstücksvergaben (zuletzt Darup Sonnenstiege und Appelhülsen Mozartstraße) wurden die Grundstücke mit Hilfe eines sogenannten Einheimischenmodells vergeben (Bevorzugung Nottulner Bürger in Kombination mit Kriterien wie Alter, Anzahl Kinder etc.).

Bezüglich derartiger Vergabeverfahren hat die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland geführt. Derartige Modelle verstoßen gegen das unionsrechtliche Diskriminierungsverbot und das Grundrecht auf Freizügigkeit. Eine Bevorzugung der ortsansässigen Bevölkerung ist nur in äußerst engen Grenzen zulässig. Hierzu hat die EU-Kommission mit der bayrischen Staatsregierung im Februar 2017 Leitlinien ausgearbeitet, nach denen solche Modelle künftig angewendet werden dürfen. Das Bundesbauministerium hat die Kommunen aufgefordert, diese Leitlinien zu beachten, um künftige Vertragsverletzungsverfahren zu vermeiden.

Kern dieser Leitlinien ist, dass soziale Kriterien in den Vordergrund zu stellen sind, um ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen sicherzustellen. Zugang zu Grundstücken hätten dann nur Bewerber innerhalb bestimmter Vermögens- und Einkommensgrenzen. Erst nachgelagert führen dann neben der Sozialbedürftigkeit auch

Vorlage Nr. 008/2018

weitere Kriterien wie der Wohnort oder die Anzahl der Kinder zu einer Priorisierung der zugelassenen Bewerber. Die Systematik muss dabei einer Reihe weiterer Rahmenbedingungen genügen und zudem in jedem Fall transparent aufgebaut sein.

Ein solches Modell kann grundsätzlich für Nottuln entwickelt werden. Allerdings stellt sich die Frage, ob der immense Verwaltungsaufwand sowohl für die Entwicklung dieses Modells als auch dessen Anwendung (komplexes Bewerbungsverfahren mit einer Vielzahl zu erbringender und zu prüfender Nachweise) im Verhältnis zur geringen Anzahl der zu vermarktenden Grundstücke steht.

Die Gemeindeverwaltung bevorzugt daher ein einfaches diskriminierungsfreies Vergabeverfahren: Die Verlosung unter allen Bewerbern. Einzige Zugangsvoraussetzung wäre die Verpflichtung zur Selbstnutzung des Grundstücks innerhalb eines gewissen Zeitraums.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan der Grundstücke im Nottuln Nord

Anlage 2: Lageplan der Grundstücke im Baugebiet Erweiterung Hellersiedlung

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte