



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Stadtmarketing,
Wirtschaftsförderung

Beschlussvorlage

Vorlage

Nr. 016/2021

vom: 10.02.2021

öffentlich

WI

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Wirtschaftsausschuss

Bezeichnung des TOP

Vermarktung des Bebauungsplangebietes Nr. 36 Ka-Me– Wohnbebauung südlich Dorf Methler

hier: Festlegung eines Grundstückskaufpreises

Beschlussvorschlag:

Für die Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 36 Ka-Me wird ein Verkaufspreis in Höhe von Höhe von 285,- €/qm festgelegt, einschließlich der Erschließungskosten von 46,03 €/qm, dem Kanalanschlussbeitrag von 5,12 €/qm, der Kosten für die ökologischen Ausgleichmaßnahmen von 2,86 €/qm, den entstandenen Vermessungskosten von 5,16 €/qm und den Kosten, für die in der Klimaschutzsiedlung verpflichtende Beratung der Bauherren durch ein Fachbüro in Höhe von 5,68 €/qm.

Über die vom Käufer zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG werden besondere Ablösungsvereinbarungen geschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge für ein Vergabeverfahren zu entwickeln und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, nach Durchführung eines vom Rat festzulegenden Vergabefahrens mit den Käufern die notariellen Grundstückskaufverträge in rechtsgültiger Form abzuschließen.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Bodenrichtwert beträgt für die an dem Bebauungsplan angrenzenden Flächen 165,- €/qm.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte in der Nachbarkommunen in guter Lage:

Stadt	Bodenrichtwert in €/qm
Bönen	140,-
Bergkamen	165,-
Fröndenberg	145,-
Selm	195,-
Holzwickede	220,-
Werne	225,-
Schwerte	230,-
Lünen	275,-
Unna	270,-
Dortmund	480,-
Hamm	265,-

Zum Vergleich Kamen = 180,- €/qm

Festgesetzte Preise in der Vergangenheit einschl. aller Erschließungskosten:

B-Plan 05 Ka-Sk (Auf den Kämpen) = 197,- €/qm
B-Plan 33 Ka-Me (An Schelkmanns Hof) = 170,- €/qm bis 190,- €/qm
B-Plan 17 Ka-HW = 180,- €/qm
ehemalige Spielplätze Meckeweg/Wilhelm-Busch-Ring = 220,- €/qm

Erschließungskosten, Kanalanschlussbeitrag, Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen:

2003: B-Plan 05 Ka-Sk (Auf den Kämpen) = 47,62 €
2005: B-Plan 17 Ka-HW (Heerener Straße) = 50,31 €
2007: B-Plan 33 Ka-Me (Am Langen Kamp/Meckeweg) = 48,33 €

Bei dem Verkaufserlös handelt es sich um eine HSK-Maßnahme (Pos. 66).

Die Bruttoeinnahme beträgt 3.250.995 Euro.

Bodenrichtwerte in den an Kamen angrenzenden Nachbarkommunen:

Dortmund-Kurl: 260,- €/qm
Dortmund-Husen: 250,- €/qm bis 280,- €/qm
Dortmund-Lanstrop: 240,- €/qm/250,- €/qm
Dortmund-Wickede: 240,- €/qm bis 260,- €/qm
Bergkamen-Weddinghofen: 125,- €/qm bis 220,- €/qm
Bergkamen-Mitte: 115,- €/qm bis 180,- €/qm
Bönen: 110,- €/qm bis 145,- €/qm
Unna-Königsborn: 120,- €/qm bis 180,- €/qm
Lünen-Niederaden: 220,- €/qm

Die Verwaltung schlägt vor, für die Eigenheimgrundstücke einen Grundstückskaufpreis einschließlich aller Erschließungskosten in Höhe von 285,- €/qm festzulegen. Dieser Grundstückskaufpreis bewegt sich im Rahmen der durchschnittlichen Bodenrichtwerte der unmittelbaren Nachbarstadt Dortmund und ist somit marktüblich und angemessen.

Um die Abwicklung der jeweiligen Grundstücksgeschäfte zeitlich zu straffen, empfiehlt die Verwaltung ihr eine Generalvollmacht zu erteilen, damit nicht jede Grundstücksangelegenheit dem Wirtschaftsausschuss zur Entscheidung vorlegt werden muss.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ihr zurzeit 316 Bewerber (Stand 26.01.2021) für 21 Wohnbaugrundstücke vorliegen.

Bewerberspiegel für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 Ka-Me:

Anzahl Bewerber	Anzahl minderjähriger Kinder	Wohnort
74	keine	Kamen
39	1	Kamen
37	2	Kamen
2	3	Kamen
14	keine	Bergkamen
6	1	Bergkamen
1	2	Bergkamen
1	3	Bergkamen
14	keine	Unna
6	1	Unna
4	2	Unna
1	3	Unna
1	keine	Fröndenberg
1	1	Fröndenberg
7	keine	Lünen
5	1	Lünen
1	2	Lünen
2	3	Lünen
3	1	Holzwickede
5	keine	Bönen
1	keine	Werne
1	1	Werne
1	3	Werne
1	keine	Selm
2	keine	Schwerte
1	keine	Hamm
1	1	Hamm
1	2	Hamm
26	keine	Dortmund
9	1	Dortmund
8	2	Dortmund
1	3	Dortmund

1	keine	Essen
2	keine	Köln
1	2	Gelsenkirchen
1	1	Düsseldorf
1	2	Bonn
1	1	Werl
1	2	Oberursel
1	1	Münster
1	4	Münster
1	keine	Möhnesee
1	keine	Geseke-Mönninghausen
1	keine	Dietzhölztal
1	keine	Mohnheim
1	keine	Bochum
1	1	Bochum
1	keine	Saerbeck
1	3	Castrop-Rauxel
1	keine	Datteln
2	1	Herne
1	1	Halle
1	2	Westerkappeln
1	keine	Rhauderfehn
1	keine	Witten
2	1	Witten
2	keine	Hagen
1	2	Solingen
1	2	Soest
1	3	Recklinghausen
1	2	Oelde
1	2	Rheinfelden
1	1	Olfen

Nachrichtlich:

Für das Mehrfamilienhaus gibt es 8 private Bewerber (4 aus Kamen, 2 aus Bergkamen, 1 aus Bönen und 1 aus Münster)

Um eine Vergabe des Baulandes durch die Gemeinde im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, für die Vergabe Richtlinien zu entwickeln, in den beispielsweise die Anzahl der minderjährigen Kinder, der Hauptwohnsitz, der Arbeitsplatz in der Gemeinde, eine mögliche Schwerbehinderung, die Pflege von im Haushalt lebenden Personen, ehrenamtliches Engagement etc., berücksichtigt werden.

Zunächst sollte aber der Grundstückskaufpreis festgelegt werden, damit alle Bewerber darüber informiert werden können, um die finale Anzahl der Bewerber festzustellen.