



Beschlussvorlage

Nr.: 238/2007 / öffentlich

Verkaufsbedingungen u. Verkaufspreise von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	am	Top
Verwaltungsausschuss	10.10.2007	15
Stadtrat	17.10.2007	18
Verwaltungsausschuss	28.11.2007	14

Beschlussvorschlag:

Die Verkaufsbedingungen und die Grundstücksverkaufspreise sollen nicht geändert werden.

Nachrichtlich:

Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 238/2007	BBpl. 85 "Blankenpohl" Ortsteil Gehlenberg Kalkulation vom 12. Juni 1995 Vorl. Nr. 184/95 und 184a/95 Ratsbeschluss vom 11. Dez 1995	BBpl. 88 "Industriegebiet Kampe" Ortsteil Kampe Kalkulation vom 06. Juni 2001 Vorl. Nr. 165/01 und 203/01 Ratsbeschluss vom 24. Sept.2001	BBpl. 146 "Neuscharrel- Achterhorn" Ortsteil Neuscharrel Kalkulation vom 02. Juli 1998 Vorl. Nr. 173/98 Ratsbeschluss vom 22. Juli 1998	BBpl. 154 "Mühlenstraße" Ortsteil Neuvrees Kalkulation vom 23. Mai 2001 Vorl. Nr. 139/01 und 202/01 Ratsbeschluss vom 24. Sept.2001
Gesamtkosten des Grundstückes je qm	33,00 €	34,14 €	28,00 €	31,00 €

Begründung:

Von der Stadt Friesoythe können im wesentlichen aus folgenden Baugebieten Wohnbaugrundstücke angeboten werden:

BBpl. 85 "Blankenpohl" Ortsteil Gehlenberg	BBpl. 88 "Industriegebiet Kampe" Ortsteil Kampe	BBpl. 146 "Neuscharrel- Achterhorn" Ortsteil Neuscharrel	BBpl. 154 "Mühlenstraße" Ortsteil Neuvrees	BBpl. 151 "Alte Meeschen" Friesoythe
1 Baugrundstücke (Schützenstraße) Erschließung Sportpl.gel. erforderl.	2 Baugrundstücke von urspr. 12	5 Baugrundstücke von urspr. 21	27 Baugrundstücke von urspr. 34	27 Baugrundstücke von urspr. 62

Die Verkaufsbedingungen für diese Grundstücke sind in folgende Grundsatzbeschlüssen des Rates geregelt:

Grundsatzbeschlüsse	Vorlage	Ratsbeschluss vom
Frist für Bebauungsverpflichtung 3 Jahre / Abschluss Kaufvertrag innerhalb 6 Monaten nach Ratsbeschluss	311/1977 bzw. 256/1994	22.11.1977 bzw. 05.09.1994
Soweit Ratenzahlung für Baugrundstück (reiner Kaufpreis) / Absicherung über Sicherungshypothek - Verzinsung 6 %	04/1989	08.02.1989
10-jährige Selbstnutzungskausel für verkaufte Baugrundstücke / Verzicht auf 10-jährige Selbstnutzungskausel	200/1994, 200a/1994 bzw. 19/2003	13.07.1994 bzw. 05.02.2003
Hebung eines Infrastrukturbeitrages bei der Kalkulation zukünftiger neuer Baugebiete	65/1999	08.03.1999
Beteiligung der Ortsvorsteher /Zuständigkeit Bürgermeister	89/1999 bzw. 187/2005	18.05.1999 bzw. 05.10.2005

Wegen der Änderungen der Verkaufsbedingungen für Grundstücke aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 151 „Alte Meeschen“ wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 169-1/2007 verwiesen.

Bezüglich der Zusammensetzung der oben aufgeführten Grundstückskaufpreise verweise ich auf die nachstehende Aufstellung.

Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 238/2007	BBpl. 85 "Blankenpohl" Ortsteil Gehlenberg Kalkulation vom 12. Juni 1995 Vorl. Nr. 184/95 und 184a/95 Ratsbeschluss vom 11. Dez 1995	BBpl. 88 "Industriegebiet Kampe" Ortsteil Kampe Kalkulation vom 06. Juni 2001 Vorl. Nr. 165/01 und 203/01 Ratsbeschluss vom 24. Sept.2001	BBpl. 146 "Neuscharrel-Achterhorn" Ortsteil Neuscharrel Kalkulation vom 02. Juli 1998 Vorl. Nr. 173/98 Ratsbeschluss vom 22. Juli 1998	BBpl. 154 "Mühlenstraße" Ortsteil Neuvrees Kalkulation vom 23. Mai 2001 Vorl. Nr. 139/01 und 202/01 Ratsbeschluss vom 24. Sept.2001
Grundstückskaufpreis (einschl. Ausgleich u. Ersatz u. Verzinsung Grunderwerb bis Kalkulation) je qm	18,68 €	11,16 €	6,10 €	12,48 €
Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes je qm	0,00 €	0,51 €	2,55 €	0,51 €
Kosten der Erschließungsplanung je qm	0,00 €	1,16 €	2,55 €	0,51 €
Verzinsung des eingesetzten Kapitals je qm (6 %)	0,00 €	3,75 €	0,25 €	2,52 €
Infrastrukturausgleich je qm	0,00 €	2,55 €	0,00 €	2,55 €
Endausbau der Straße je qm	Endausbau 12,30 € 4,10 € Teilausbau	11,88 €	14,53 €	10,04 €
Schmutzwasserkanal- baubeitrag je qm lt. Satzung Grdst. 1.000 qm (Beitrag 3,72 €/qm + Schacht 900,00 €)	6,12 € (GFZ 0,3)	15,01 € (GFZ 0,6)	16,55 € (GFZ 0,3)	12,43 € (GFZ 0,4)
	2,02 €	3,13 €	2,02 €	2,39 €
	Erschließungskosten ändern sich nicht !			
Gesamtkosten des Grdst. für den Grundstücksbewerber je qm	24,80 €	34,14 €	28,00 €	31,00 €
Endausbau BBpl. 85	33,00 €			
Bodenrichtwert- karte (GLL)	33,00 €	25,00 €	28,00 €	31,00 €
noch verfügbare Wohnbaugrundstücke	1 Baugrundstücke (Schützenstraße) Erschließung Sportpl.gel. erforderl.	2 Baugrundstücke von urspr. 12	5 Baugrundstücke von urspr. 21	27 Baugrundstücke von urspr. 34

Derzeit stockt aufgrund der wirtschaftlichen Lage und der schlechten Baukonjunktur der Verkauf von Wohnbaugrundstücken. Die ursprünglich geplanten Verwertungszeiträume für Baugrundstücke können nicht eingehalten werden. Im Übrigen ist es politisches Ziel zur Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile auch langfristig in den Ortsteilen Baugrundstücke für einheimische Bewerber anbieten zu können.

Eine Erhöhung der Grundstückskaufpreise könnte im Rahmen einer Nachkalkulation aus folgenden Gründen erfolgen:

- Berücksichtigung Infrastrukturausgleich (soweit noch nicht geschehen – s. obige Aufstellung)
- Vermarktungskosten (bisher nicht gehoben - siehe obige Aufstellung)
- Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu üblichen Kommunalkredit-Zinssätzen

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg, zuständig für den Bereich des Landkreises Cloppenburg, ist im Jahre 2006 ein Rückgang beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Landkreis Cloppenburg von 16 % gegenüber dem Vorjahr festzustellen. In dem Grundstücksmarktbericht heißt es:

„Im Teilmarkt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich der rückläufige Trend des Vorjahres fortgesetzt. Insgesamt 363 Bauplätze wechseln den Besitzer, das sind 16 % weniger als im Jahr 2005. Ein erschlossener Bauplatz kostet im statistischen Mittel 46 €/qm und liegt damit geringfügig unter dem Mittel des Vorjahres.“

Das Preisniveau für Baugrundstücke stagniert aufgrund der geringen Nachfrage.

Die derzeit von der Stadt Friesoythe geforderten Grundstückskaufpreise liegen teilweise über den Bodenrichtwerten für entsprechende Grundstücke in den Ortsteilen.

Die Erhöhung der Grundstückskaufpreise ist aus der Sicht der Verwaltung zum gegenwärtigen Zeitpunkt das falsche Signal bei der derzeitigen Konjunktur auf dem Grundstücksmarkt. Aus Sicht der Verwaltung sollte es bei den bisherigen Grundstückskaufpreisen verbleiben.

Die Gremien haben sich mit dieser Thematik letztmalig aufgrund der Sitzungsvorlage Nr. 72/2005 in der Ratsitzung am 03. Mai 2005 befasst. Seinerzeit wurde beschlossen die Grundstückskaufpreise nicht zu ändern.

Anlage/n:

ohne Anlagen

Bürgermeister