

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Vorlagen-Nr.:

WF 057/2025/1

Berichterstattung:

Die Betriebsleitung

Vorlagenersteller/in:

Herr Hommer

Datum:

17.03.2025

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
25.03.2025	Hauptausschuss	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Raiffeisenring“, (Zaunkönigweg, Bachstelzenweg, Rotkehlchenweg)

Beschlussentwurf:

Die Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Raiffeisenring“ durch das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) erfolgt zu den nachfolgenden Konditionen:

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 310,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die öffentlichen Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind im Kaufpreis enthalten und werden vollständig abgelöst.

2. Erbpachtzins

Der jährliche Erbpachtzins beträgt 5,70 EUR pro Quadratmeter. Die öffentlichen Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind vom Erbbauberechtigten abzulösen.

3. Familienabschlüsse

Erwerber mit im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz gezahlt wird, erhalten folgende Preisnachlässe:

- bei einem Kind: 10,00 EUR/qm

- bei zwei Kindern: 15,00 EUR/qm
- bei drei und mehr Kindern: 20,00 EUR/qm

Die Preisnachlässe werden bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 350 Quadratmetern gewährt.

Bei den Erbpachtgrundstücken werden ebenfalls Preisnachlässe gewährt und folgende Erbpachtzinsen erhoben:

- bei einem Kind: 5,50 EUR/qm
- bei zwei Kindern: 5,35 EUR/qm
- bei drei und mehr Kindern: 5,20 EUR/qm

4. Vergabekriterien für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Die Vergabe der Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erfolgt nach den in Anlage 1 aufgeführten Vergabekriterien. Diese Anlage wird hiermit beschlossen.

Begründung:

Lage und Städtebaulicher Kontext

Das Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ liegt im nord-östlichen Teil von Dülmen, im Ortsteil Buldern und fügt sich harmonisch an das bestehende Wohngebiet "030 Schürmann-Reismann" an.

Durch den Bebauungsplan „Raiffeisenring“ werden in dem Neubaugebiet insgesamt Wohnbauflächen von rund 39.628 m² ausgewiesen. Nach vorläufiger Planung entstehen hier bis zu 88 Baugrundstücke, auf denen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können.

Festlegung der Verkaufskonditionen

Die vorgeschlagenen Verkaufskonditionen orientieren sich an den bisherigen und zukünftig zu erwartenden Kosten für die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes. Der in anderen Baugebieten der Stadt Dülmen gewährte Preisnachlass für Familien mit Kindern soll auch hier gelten, um eine familienfreundliche Preisstruktur zu gewährleisten.

Alle Grundstücke werden voll erschlossen verkauft, d. h., die Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind im Kaufpreis enthalten und werden bei Zahlung abgelöst. Diese Kosten betragen:

- Erschließungsbeitrag nach BauGB: 70,24 EUR pro Quadratmeter
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen: 8,15 EUR pro Quadratmeter
- Kanalanschlussbeitrag nach KAG: 10,31 EUR pro Quadratmeter

Der Kanalanschlussbeitrag nach KAG kann sich aufgrund einer anstehenden Neukalkulation noch ändern, was über eine neue Satzung der Stadt Dülmen über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen beschlossen werden muss. Der insgesamt zu entrichtende Kaufpreis bleibt davon jedoch unberührt.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind von den Käufern die Grunderwerbsteuer, Notars- und Grundbuchkosten, die Kosten der Hausanschlüsse durch die Stadtwerke sowie die Kosten der Vermessung der Grundstücke zu tragen.

Darüber hinaus werden die Grundstücke, die unmittelbar an dem Lärmschutzwall entlang der L 835 angrenzen, mit den anteiligen Kosten für den Lärmschutzwall belastet und werden somit höhere Erschließungskosten aufweisen. Die zusätzlichen Erschließungskosten liegen je nach Lage und Grundstücksgröße zwischen 13.541,87 EUR und 33.872,54 EUR je Grundstück.

Erbbaurecht als Alternative zum Kauf

Interessenten können die Grundstücke auch in Erbpacht zu den v. g. Konditionen über einen Zeitraum von 90 Jahren erwerben. Die Beiträge/Beträge für Erschließung, Kanalanschluss und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Erbbaurechtsnehmer abzulösen. Auch die weiteren v. g. Kosten sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

Den Erbbaurechtsnehmern wird die Möglichkeit eingeräumt, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben, wobei anzumerken ist, dass es bei einem Erwerb nicht um einer dem Mietkauf vergleichbaren Konstellation handelt. Diesbezüglich wird auf das Hinweisblatt (Anlage 3) verwiesen.

Vergabekriterien und Interessenlage

Die aktuelle Interessentenliste ab 2017 umfasst 1.706 Einträge. Da die Interessenbekundung unverbindlich ist, lässt sich das tatsächliche Interesse aktuell allerdings nur bedingt einschätzen. Die Vergabe der Grundstücke soll daher nach festgelegten Kriterien erfolgen, um Transparenz und Fairness zu gewährleisten.

Ziel der Stadt Dülmen ist es, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und eine sozial stabile Bewohnerstruktur zu fördern. Die Vergabekriterien stellen sicher, dass Bewerbergruppen, die zur positiven Stadtentwicklung beitragen, bevorzugt werden. Bei der Entwicklung der Kriterien wurde insbesondere auf die Einhaltung geltender rechtlicher Vorgaben, insbesondere des EU-Rechts, geachtet.

Vergabekriterien

Familiäre Angaben (max. 20 Punkte)

Familien mit Kindern tragen wesentlich zur sozialen Stabilität und Lebendigkeit der Stadt bei. Kinder in unterschiedlichen Altersgruppen werden gestaffelt berücksichtigt, wobei jüngere Kinder eine höhere Gewichtung erhalten, da sie eine intensivere Nutzung sozialer Infrastruktur bedingen. Zudem wird der Familienstand einbezogen, um verheiratete und eingetragene Partnerschaften sowie alleinerziehende Personen zu fördern. Schwerbehinderte oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt werden ebenfalls berücksichtigt, da solche Haushalte auf eine besonders geeignete Wohnumgebung angewiesen sind.

Wohnort (max. 4 Punkte)

Die Förderung der ortsansässigen Bevölkerung in Dülmen ist ein weiteres Ziel. Bewerber mit einem längeren Hauptwohnsitz in Dülmen werden bevorzugt, da sie bereits in die Stadtgemeinschaft integriert sind. Rückkehrer, die in den letzten fünf Jahren in Dülmen gewohnt haben, werden ebenfalls berücksichtigt, um jungen Erwachsenen eine Rückkehr nach Ausbildung oder Studium zu erleichtern.

Arbeitsstätte in Dülmen (4 Punkte)

Die berufliche Bindung an Dülmen wird ebenfalls berücksichtigt. Bewerber, die in Dülmen arbeiten oder einen Arbeitsvertrag für eine zukünftige Beschäftigung haben, erhalten Punkte. Dies

fördert den lokalen Arbeitsmarkt und trägt zur Fachkräftesicherung bei.

Eine darüberhinausgehende Bevorzugung der Bulderner Bevölkerung im Punkteranking bei Wohnort und bei der Arbeitsstätte ist aus Sicht der Betriebsleitung nicht sachgerecht. Im Gegensatz zu den kleineren Ortsteilen wie Rorup, Hiddingsel und Merfeld, in denen die erforderliche landesplanerische Zustimmung für die Ausweisung neuer Wohngebiete nur bei nachgewiesenem Bedarf innerhalb des jeweiligen Ortsteils erfolgt, wird hiervon wie schon bei den Neubaugebieten Auf dem Bleck I und Linnertstraße II Abstand genommen, da dieses für den Ortsteil Buldern nicht zutrifft. Zudem ist die besondere Größe des Baugebiets Raiffeisenring zu beachten.

Die v. g. Kriterien fördern Familien und Personen mit einem Bezug zur Stadt Dülmen. Durch die Priorisierung von in Dülmen Beschäftigten wird darüber hinaus der lokale Arbeitsmarkt gestärkt. Gleichzeitig sorgt die ausgewogene Gewichtung für Transparenz und eine faire Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanter Faktoren.

Die Bewerbung erfolgt anhand eines Bewerbungsbogens, der die v. g. Bewertungsmerkmale erhebt. Die Angaben sind anhand von Nachweisen zu belegen. Bezüglich des konkreten Vergabeverfahrens wird auf die Vorlage (WF 256/2024) verwiesen.

In der Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung wurde beschlossen, dass die Punkte für den Wohnort mit denen für die Arbeitsstätte gleichgesetzt und für beide Kriterien jeweils maximal 4 Punkte vergeben werden.

Klimarelevanz:

Die Vergabekriterien und Verkaufsmodalitäten haben keine Klimarelevanz.

Die Betriebsleitung

Gesehen:

gez.

gez.

gez.

Schmude
1. Betriebsleiter

Hommer
Betriebsleiter

Hövekamp
Bürgermeister

Anlage:

Vergabekriterien „Raiffeisenring“

Definition der Vergabekriterien „Raiffeisenring“

Hinweise zur Vergabe im Erbbaurecht „Raiffeisenring“