Stadt Meerbusch 29. Oktober 2009
Der Bürgermeister
Grundstücke und Vermessung
Az.: 6.23.21.12 Sr.

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **15.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 17. November 2009

Grundstücksangelegenheiten
Veräußerung von Baugrundstücken in Meerbusch-Büderich im Bereich der Düsseldorfer Straße

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße, werden abweichend – des zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden aktuellen Baulandrichtwertes für Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil Büderich in Höhe von derzeit 420,00 €/m² - zu einem Kaufpreis von 380,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge veräußert.
Die Mischgebietsgrundstücke werden mit einem Wert von 360,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge verkauft.
Die Grundstücke sowohl für die Einfamilienhausbebauung als auch für die Mischgebietsbebauung sollen an Investoren veräußert werden.

Begründung:

Gemäß der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 271 sind folgende Baugrundstücke vorgesehen:

- 8 Grundstücke für Wohnbebauung, von 324 m² - 371 m² sowie
- 2 Grundstücke für eine Mischnutzung – Wohnen und Gewerbe, von 537 m² und 2.380 m².

Der am 29. Juni 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 271 bildet die Grundlage zum Verkauf der stadteigenen Grundstücke.
Die Realisierungsabschnitte für die überwiegend nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 271 geregelt. Danach kann im 1. Bauabschnitt das nördlich an die städtischen Grundstücke angrenzende Wohngebiet realisiert werden. Über den zeitlichen Rahmen ist derzeit keine Aussage möglich.

Die umfangreichen örtlichen Vorarbeiten einschließlich Erschließung (Kanal- und Baustraße) für die Veräußerung der städtischen Grundstücke werden voraussichtlich im Sommer 2010 begonnen.

Nach Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Rhein-Kreises Neuss sind die Mischgebietsgrundstücke an der Düsseldorfer Straße mit einem Lageabschlag von ca. 15% und die Wohnbaugrundstücke mit einem Lageabschlag von ca. 10% vom derzeitigen Baulandrichtwert in Höhe von 420,00 €/m² zu veranschlagen.
Es ist beabsichtigt, kurzfristig mit der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke zu beginnen.

Die Mischgebietsgrundstücke werden mit gestalterischen Auflagen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, verkauft. Der geschätzte Refinanzierungswert für diese Grundstücke liegt bei ca. 9 Mio € und ca. 2,3 Mio €.

Für das größere Mischgebietsgrundstück wird der Schwellenwert von 5,15 Mio. € für eine europaweite Ausschreibung somit überschritten, so dass dessen Verkauf europaweit auszuschreiben ist.
Das kleinere Mischgebietsgrundstück überschreitet diesen Wert nicht, gleichwohl wird es in die europaweite Ausschreibung mit einbezogen, damit es keine Probleme in der Abwicklung gibt, falls ein Investor das gesamte Areal erwerben möchte. Die Vorbereitungen hierfür hat die Verwaltung begonnen.

Bei den acht Grundstücken für Wohnbebauung wird selbst bei einem geschätzten Verkaufswert von 500.000,00 € inkl. Baugrundstück lediglich eine Wertgrenze in Höhe von 4 Mio. € erreicht.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschluss dargestellt zu verfahren.

Kosten/Deckung:

Die Einnahmen in Höhe von ca. 1.844.640,00 € werden im Fachbereich 6 bei Auftragssachkonto U 01014002/6821000 voraussichtlich in den Jahren 2010/2011/2012 verbucht.

In Vertetung

Dr. Just G e r a r d
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: