

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

Informationsvorlage

zu TOP **11.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 30. Januar 2006

Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Jahr 2006

Der städtische Grundstücksmarkt in Meerbusch hat sich weiter positiv entwickelt. Im Jahr 2006 hat die Stadt Meerbusch 32 Wohnbaugrundstücke veräußert mit einem Gesamteinnahmenvolumen von **5.491.733,42 €** (einschl. Anliegerbeiträge). Mit dem Verkauf der Gewerbegrundstücke zusammen wurden somit durch den Verkauf von Grundstücken insgesamt 7.659.346,42 € (einschl. Anliegerbeiträge) eingenommen.

Die Verkäufe der Wohnbaugrundstücke stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Baugebiet „Schiefelberg“ in Meerbusch-Osterath

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 256 A, Meerbusch-Osterath, Schiefelberg, wurde im März 2003 mit der Veräußerung der 27 neuen Baugrundstücke begonnen. Das Gesamteinnahmenvolumen belief sich auf 3.236.340,00 €. Zwischenzeitlich wurden alle Grundstücke verkauft, davon die letzten Beiden im Jahr 2006, mit einem Verkaufserlös von insgesamt **301.620,00 €**.

Baugebiet „Kornstraße“ in Meerbusch-Osterath

Der Verkaufsstart der insgesamt 11 Wohnbaugrundstücke mit einem Gesamteinnahmenvolumen von 1.552.575,00 € erfolgte im Mai 2006, hier nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 274, Meerbusch-Osterath, Kornstraße/Wienenweg. Davon wurden bereits 8 Grundstücke mit einem Erlös von 1.036.860,00 € veräußert, wobei ein Anteil in Höhe von 506.550,00 € erst im Haushaltsjahr 2007 kassenwirksam wird. Somit belaufen sich die Einnahmen für das Jahr 2006 auf **530.310,00 €**. Die verbleibenden 3 Baugrundstücke werden auch 2007 weiterhin zum Verkauf angeboten.

Baugebiet „Am Heidbergdamm“ in Meerbusch-Lank-Latum

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße wurden im August 2005 sechs weitere Grundstücke im Baugebiet Heidbergdamm mit einem Einnahmenvolumen von 966.345,00 € zur Veräußerung angeboten. Fünf der Wohnbaugrundstücke wurden bereits direkt im Jahr 2005 veräußert, ein Letztes 2006 mit einer Einnahme in Höhe von **170.430,00 €**.

Die Veräußerung des letzten der 48 Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230, die seit 1998 zum Verkauf angeboten wurden, erfolgte im Jahr 2006, mit einem Erlös von **121.785,00 €**.

Auch das bereits seit diesem Zeitpunkt vakante Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus konnte in diesem Jahr veräußert werden. Es wurde ein Verkaufserlös von **360.000,00 €** erzielt.

Baugebiet „Latumer Straße“ in Meerbusch-Lank-Latum

Die Grundstücke im Bereich Latumer Straße/Am Roßkamp entstanden im Jahre 2004 im Rahmen eines Umlegungsverfahrens. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Reihenhausbauung vorgesehen, die sich jedoch nicht vermarkten ließ.

Nach Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Meerbusch-Lank, Latumer Straße, wurde im Januar 2006 mit der Vermarktung des nunmehr gebildeten Einzelgrundstückes begonnen. Die Grundstückseinnahme in Höhe von **179.055,00 €** konnte im August 2006 verbucht werden.

Baugebiet „Wittenberger Straße“ in Meerbusch-Lank-Latum

Bereits im Jahr 2004 hat die Stadt Meerbusch versucht, im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße, die Wohnbauflächen des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 261, Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße an einen Investor zu veräußern. Die Realisierung des anspruchsvoll angelegten Projektes „Bauen und Ökologie“ scheiterte jedoch.

Der seit dem 26.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 261 sieht nunmehr die Bebauung des Gebietes mit Reihenhäusern und Einzel-/Doppelhaushälften vor. Im Jahr 2006 konnten zwei Investoren gewonnen werden, die diese Projekte realisieren. Die Einnahmen beliefen sich auf **1.894.737,42 €**.

Baugebiet „Strümper Busch“ in Meerbusch-Strümp

Der Bebauungsplan Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen trat am 30. August 2004 in Kraft. Dieser Plan beinhaltet den ersten Bauabschnitt des gesamten künftigen Siedlungsbereichs „Am Strümper Busch“.

Der städtebauliche Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 276 legt den Verkauf der Bauflächen sowohl an Investoren/Bauträger als auch an Einzelbauherrn nahe.

Mit der Vermarktung der 37 stadteigenen Wohnbaugrundstücke an Selbstnutzer mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von 4.963.220,00 € im ersten Erschließungsabschnitt des Bebauungsplanes wurde im April 2005 begonnen. Von den 26 bereits veräußerten Grundstücken, mit einer Gesamteinnahme von 3.314.240,00 €, wurden 15 im Jahr 2006 verkauft (davon ein Grundstück durch Vermittlung eines Maklers). Die Einnahmen für 11 der veräußerten Grundstücke wurden in 2006 kassenwirksam und belaufen sich dadurch auf **1.351.045,00 €**. Die Einnahmen für die 4 weiteren Grundstücke in Höhe von 576.390,00 werden im laufenden Haushaltsjahr fällig.

Entlang der Straße „Am Strümper Busch“ sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung (mit Reihenhäusern/Stadthäusern bzw. Mehrgenerationenhäusern) vor. Um eine homogene Gestaltung des jeweiligen Baublocks und eine rasche Realisierung der Eingangssituation zu erreichen, bot sich die Veräußerung an Investoren an. Es wurde eine Aufteilung in 11 einzelne Baublöcke „A – K“ vorgenommen, mit einem jetzigen Gesamteinnahmenvolumen von 6.453.687,00 €.

Der Grundstückskaufpreis im Bereich der Straße „Am Strümper Busch“ für die Blöcke C, D, E, F

und G wurde durch Beschluss des Rates vom 26.01.2006 von 340,00 €/m² auf 299,00 €/m² gesenkt. Der Abschlag von 41,00 €/m² zum bisherigen Verkaufspreis wurde auch dadurch gerechtfertigt, dass für die Bebauung dieser Grundstücke im Hinblick der Funktion als "Visitenkarte" des Baugebietes, besondere Ansprüche an die Gestaltung gestellt werden und auch das diese Grundstücke für mögliche Käufer nicht so interessant sind. Die Stadt hat im Zuge dessen 130 Investoren angeschrieben und auf die veränderte Marktsituation hingewiesen.

Nach zahlreichen Gesprächen mit interessierten Investoren, hat jedoch bislang nur ein Investor ein konkretes Kaufangebot unterbreitet. Der Baublock C konnte mit einem Kaufpreis in Höhe von **582.751,00 €** veräußert werden. Die Bebauung mit 10 Reihensiedlungshäusern soll bis Mitte des Jahres abgeschlossen sein. Zwischenzeitlich hat dieser Investor auch ein Kaufangebot für den Erwerb des Blockes D, mit einem Einnahmenvolumen von 458.965,00 € abgeben. Die Vertragsabwicklung erfolgt im laufenden Haushaltsjahr.

Da die Nachfrage von Selbstnutzern nach größeren Grundstücken für die Bebauung mit freistehenden Häusern nach wie vor gegeben ist, hat der Rat in seiner Sitzung am 14.12.2006 beschlossen, die bisher Investoren angebotenen Baublöcke A und B nunmehr als 9 Einzelgrundstücke zum Verkauf an Selbstnutzer anzubieten.

Für den Baublock A gab es zwar einen Kaufinteressenten, zum Kaufvertragsabschluss kam es jedoch nicht. Kaufinteressenten für den Baublock B gab es bisher nicht.

Mit der Vermarktung der Einzelgrundstücke soll noch im I. Quartal 2007 begonnen werden.

Ausblick 2007

Zusätzlich zu den vorgenannten Projekten soll mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes im Erschließungsgebiet „Am Strümper Busch“ begonnen werden.

Darüber hinaus ist im Laufe des Jahres, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates, die Vermarktung der neuen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Rottstraße“ in Meerbusch-Lank-Latum vorgesehen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei, soll auch hier, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates, mit dem Verkauf der entstehenden Grundstücke begonnen werden.

Die positive Resonanz der Interessenten auf diese neuen Wohnbaugebiete ist bereits jetzt spürbar.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter