



**Gemeinde Havixbeck  
-Der Bürgermeister-**

**Verwaltungsvorlage Nr. 025/2014**

Havixbeck, **06.03.2014**

Fachbereich: **Fachbereich I**

Aktenzeichen: I

Bearbeiter/in: **Martina Kerkhey**

Tel.: **33-165**

Vertraulich  ja  nein

**Betreff: Vergabe von Gemeindegrundstücken hier: Spielplatzgrundstücke  
"Auf der Wenge" und "Am Zitterbach"**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Haupt- und Finanzausschuss	02.04.2014			
2 Gemeinderat	10.04.2014			

in öffentlicher Sitzung.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, die Grundstücke Flur 1, Flurstück 442 tlw. zur Größe von ca. 650 m<sup>2</sup> und Flur 39, Flurstück 214 zur Größe von ca. 1.017 m<sup>2</sup> im Höchstgebotsverfahren bei verwaltungsseitiger Vorgabe eines Mindestgebotswertes von 165 € pro m<sup>2</sup> ohne zusätzliche Bewerberkriterien zu veräußern.

Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit über die Genehmigung zum Abschluss der entsprechenden Grundstückskaufverträge beraten.

### **Begründung**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 08. Mai 2013 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stapeler/Altenberger Straße“ gemäß § 13 a BauGB zu ändern, um auf einem im südlichen Teil des Bebauungsplans bestehenden Spielplatz ein Wohngrundstück auszuweisen.

Auch hat er in dieser Sitzung beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pieperfeld“ gemäß § 13 a BauGB zu ändern, um dort ebenfalls auf einem bestehenden Spielplatz Wohngrundstücke auszuweisen.

Für beide Bebauungspläne wurde die öffentliche Auslegung beschlossen. Für den Bebauungsplan „Stapeler/Altenberger Straße“ ist es die 5. vereinfachte Änderung. Für den Bebauungsplan „Pieperfeld“ handelt es sich um die 3. vereinfachte Änderung.

In der Sitzung des Gemeinderates am 26. Februar 2014 wurden beide Bebauungsplanänderungen als Satzung beschlossen.

Das Spielplatzgrundstück „Auf der Wenge“ liegt im Nordwesten der Ortslage Havixbeck und umfasst das Flurstück 442 der Flur 11 in der Gemarkung Havixbeck. Nach Abzug der zu erhaltenden Verbindungswege verbleibt eine Wohnbaugrundstücksgröße von ca. 650 m<sup>2</sup>.

Das Spielplatzgrundstück „Am Zitterbach“ liegt am Süd-Ost-Rand der Ortslage Havixbeck und umfasst das Flurstück 214 der Flur 39 zur Größe von ca. 1.017 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche könnte als **eine** bebaubare Fläche oder als **zwei** separate Baugrundstücke veräußert werden.

Pro Wohngebäude (Einfamilienhaus) sind max. **zwei** Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit. Somit könnten hier max. **vier** Wohneinheiten entstehen.

Die Grundstücke sind in den beigefügten Lageplänen gekennzeichnet.

Es ist nunmehr zu entscheiden, nach welchen Kriterien die Veräußerung der Grundstücke erfolgt.

Die Bewerberliste für gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke und die Liste für Spielplatzgrundstücke weist bereits mehrere Interessenten für die jeweiligen Flächen aus.

Da es sich hier um sehr attraktive Grundstücke in hervorragender Wohnlage handelt, schlage ich vor, diese Grundstücke im „Höchstgebotsverfahren“ ohne Bewerberkriterien zu veräußern.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen; jedoch verfügen diese Grundstücke nicht über den jeweiligen Grundstücksanschluss/Hausanschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal von der Erschließungsstraße. Diese müssten nachträglich erstellt werden.

Hier sollte im Angebotsverfahren auch der Hinweis aufgenommen werden, dass die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für das jeweilige Grundstück lt. Satzung der Gemeinde Havixbeck zusätzlich vom Käufer zu tragen sind.

Ferner sind alle Vertragskosten von den Erwerbern zu zahlen.

Es werden alle eingetragenen Bewerber/innen aus den Listen über das Gebotsverfahren schriftlich benachrichtigt; auch sollte eine Anzeige in den Westfälischen Nachrichten erfolgen um mögliche weitere Bauinteressenten zu erreichen.

Die Bodenrichtwertkarte 2013 für Havixbeck weist einen durchschnittlichen Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke im Bereich „Auf der Wenge“ von 150 € pro m<sup>2</sup> **voll erschlossen** und im Bereich „Am Zitterbach“ 140 € pro m<sup>2</sup> **incl. Erschließung** aus. Diese Preise dienen als erster Orientierungswert. Der Wert-

ermittlung liegen jedoch regelmäßig Kaufverträge zugrunde, die bereits vor Jahren geschlossen wurden. Aktuelle Preisentwicklungen sind hierin nicht berücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht 2013 des Kreises Coesfeld weist für Havixbeck einen durchschnittlichen Bodenrichtwert für baureifes Land in mittlerer Lage von 155 € pro m<sup>2</sup> **voll erschlossen** sowie in guter Lage sogar von 200 € pro m<sup>2</sup> **incl. Erschließung** aus. Die Vermarktung der Grundstücke im Wohnbaugebiet „Am Habichtsbach I“ erfolgte beispielsweise zu 165 € pro m<sup>2</sup> **voll erschlossen**.

Ich halte vor dem Hintergrund der aktuellen Preisentwicklung sowie der schon vorhandenen regen Nachfrage nach den in Rede stehenden Grundstücken die Vorgabe eines Mindestgebotswerts von **165 € pro m<sup>2</sup> incl. Erschließung** für gerechtfertigt.

Die Grundstücksverträge werden dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorab zur Beratung und Genehmigung für jeden Einzelfall vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Beschluss der Festlegung eines Angebotsverfahrens entstehen der Verwaltung keine Aufwendungen.

Mit den Verkaufserlösen werden nach Abzug der Werte für die in der gemeindlichen Bilanz bisher als Spielplatzflächen ausgewiesenen Grundstücke Erträge erzielt. Die Höhe der Erträge ist abhängig von den eingehenden Preisgeboten.

Klaus Gromöller

## **2 Anlagen**