



Betreff:
Verfahren zur Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbbaupacht

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 17/SVV/0622

Erstellungsdatum	01.03.2018
Eingang 922:	01.03.2018

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
07.03.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das nachfolgend dargestellte Verfahren soll im Zuge der Umsetzung des Beschlusses „Verfahren zur Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbbaupacht“ (DS-Nr. 17/SVV/0622) beim Verkauf von Grundstücken, die sich im städtischen Eigentum (ohne Grundstücke aus dem Anlagevermögen des Kommunalen Immobilien Service und ohne Grundstücke der Treuhandvermögen nach BauGB) befinden, angewandt werden:

Die Verwaltung wird künftig dem Hauptausschuss im Rahmen der jährlich vorzulegenden Vorlage zu den im jeweiligen Jahr geplanten Grundstücksveräußerungen zu jedem einzelnen Grundstück systematisch prüfen und das Ergebnis der Prüfung darlegen, ob im jeweiligen Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden oder eine Veräußerung stattfinden soll. Damit erhält der Hauptausschuss zu Beginn eines jeden Jahres die Möglichkeit, diese Vorschläge der Verwaltung zu prüfen und zu hinterfragen. In dieser Mitteilungsvorlage werden zu jedem einzelnen Grundstück die Gründe für den jeweiligen Vermarktungsvorschlag der Verwaltung (Erbbaurechtsbestellung oder Verkauf) erläutert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Durch eine verstärkte oder gar durchgehende Bestellung von Erbbaurechten würden die dringend notwendigen, investiv nutzbaren Einzahlungen zurückgehen und durch nur im Ergebnishaushalt nutzbare, von der Höhe deutlich geringere Erträge ersetzt werden.

Im Ergebnis kommt es entweder zu Einzahlungen in den Investitionshaushalt (Verkäufe) oder zu Erträgen im Ergebnishaushalt (Erbbauszinsen). Die Vorgaben und Erfordernisse der Einnahmeplanung für den Investitionshaushalt des jeweiligen Haushaltsjahres sind zu beachten und zu erreichen. Damit stellen die Erlöse aus dem Verkauf von für die Stadt entbehrlichen Grundstücken eine wesentliche Säule zur Verstärkung des Investitionshaushaltes dar.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

1. Beschlusslage

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS-Nr. 17/SVV/0622 (Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbbaupacht) vom 06.12.2017 ist dem Verkauf von Grundstücken, die sich im städtischen Besitz oder im Besitz städtischer Gesellschaften befinden, die Prüfung von Möglichkeiten der Vergabe in Erbbaupacht voranzustellen. Diesbezüglich wurde der Oberbürgermeister gebeten, der Stadtverordnetenversammlung im März 2018 ein geeignetes Verfahren vorzuschlagen, wie dieses Anliegen unter Einbeziehung der Stadtverordneten umgesetzt werden kann.

2. Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam

Das dargestellte Verfahren betrifft ausschließlich die Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Potsdam (ohne Grundstücke aus dem Anlagevermögen des Kommunalen Immobilien Service) befinden. Der Veräußerung von Grundstücken geht regelmäßig eine Entbehrllichkeitsprüfung voraus. Gleichfalls ist in diese Betrachtung im Kontext zurückgehender investiver Schlüsselzuweisungen der steigende Bedarf an Investitionen der wachsenden Stadt einzubeziehen.

3. Grundstücke im Anlagevermögen des Kommunalen Immobilien Service (KIS)

Der KIS wird im Rahmen der Aufstellung seiner Wirtschaftspläne eine Prüfung der geplanten Grundstücksverkäufe durchführen und die Ergebnisse im Erläuterungsteil zum Wirtschaftsplan darlegen sowie bei seiner Investitionsplanung berücksichtigen.

4. Grundstücke im Treuhandvermögen

Für Grundstücke des Treuhandvermögens in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten gilt Folgendes:

Der Verkauf von Grundstücken in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten dient der inhaltlichen und wirtschaftlichen Umsetzung der vorgegebenen Sanierungs- und Entwicklungsziele. Die wirtschaftlichen Ziele sind darauf gerichtet, dass mit einem hohen Einsatz von Fördermitteln bzw. einem hohen Finanzierungsanteil aus Ausgleichbeträgen bzw. Grundstücksverkäufen zum Endwert eine relativ geringe oder gar keine Haushaltsbelastung (bzw. Defizit) erzeugt wird.

Die Bestellung von Erbbaurechten dagegen hätte insbesondere negative Auswirkungen auf die Treuhandvermögen bzw. den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam (LHP), da die Einzahlungen über einen sehr langen Zeitraum, der überwiegend nach dem Zeitpunkt der Abrechnung des Treuhandvermögens liegt, erfolgen. Die LHP erhält lediglich einen jährlichen Erbbauzins, der einen Bruchteil des Grundstückswertes ausmacht. Weder ist der Erbbauzins geeignet, durch Nutzung des sanierungs- und entwicklungsbedingten Mehrwerts der Grundstücke zur Finanzierung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme beizutragen, noch ermöglicht der regelmäßig für die Laufzeit des Erbbaurechtes berechnete Erbbauzins eine in Anlehnung an die Vorgaben des § 171 Baugesetzbuch (wonach Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entstehen, zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme verwendet werden) erfolgende Finanzierung der von der SVV beschlossenen Sanierungs- oder Entwicklungsziele. Demnach kommt die Gemeinde beziehungsweise der Treuhänder der Veräußerungspflicht aus § 169 Absätze 5 – 8 Baugesetzbuch nur dann in zulässiger Weise nach, wenn durch die Wahl der Veräußerungsart die Durchführung der Gesamtmaßnahme gesichert und damit auch der Erwerb der Grundstücke gerechtfertigt ist. Sinngemäß gilt dies für Grundstücke in Sanierungsgebieten – auch deshalb, weil diese i.d.R. mit Fördermitteln zum Zweck der Veräußerung und Finanzierung erworben wurden. Soweit in diesen Fällen Erbbaurechte vergeben werden, müsste die LHP den Einnahmeverlust gegenüber dem Treuhandvermögen (oder mit Abschluss der Maßnahme gegenüber dem Land) ausgleichen, weil eine Streichung von Sanierungszielen nicht nur die bereits gewährte Förderung sondern auch die rechtliche Begründung der Sanierungsmaßnahmen in Frage stellt. Darüber hinaus müssten die Ausgleichbeträge der Eigentümer bei der Vergabe von Erbbaurechten aus dem Haushalt der LHP gezahlt werden.

Damit wären die wirtschaftlichen Effekte einer Sanierungsmaßnahme für die LHP nicht mehr gegeben. In Entwicklungsbereichen ist eine Streichung der Infrastrukturmaßnahmen (Erschließung, soziale Infrastruktur) grundsätzlich nicht möglich. Daher kommt die Vergabe von Erbbaurechten bei diesen Grundstücken grundsätzlich nicht in Frage.

5. Vermögen der städtischen Gesellschaften

Insbesondere bei der ProPotsdam GmbH gehört es auch zum Kerngeschäft, Grundstücke zu veräußern. Dies erfolgt zwar weiterhin, aber in einem nur noch geringeren Umfang als in früheren Jahren. Alle Grundstücksangelegenheiten der ProPotsdam GmbH werden mindestens durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft und oberhalb einer Wertgrenze von 150.000,00 EUR (gemäß § 7 Abs. 1 lit. w des Gesellschaftsvertrages ProPotsdam) durch die Gesellschafterversammlung (GVS) der ProPotsdam GmbH beschlossen, soweit die Grundstücksveräußerung nicht bereits im Wirtschaftsplan enthalten ist. Der Aufsichtsrat berät die Vorlagen der Geschäftsführung für die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung (§ 10 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag ProPotsdam) und kann hierzu eigene Beschlussempfehlungen für die GVS geben. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS-Nr. 06/SVV/0485 vom 30.08.2006 (Neuregelung der Vorlagepflichten der ProPotsdam GmbH im Hauptausschuss) muss die Veräußerung von Grundstücken vor der Beratung und Beschlussfassung in der GVS dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben werden.

Bei den anderen städtischen Gesellschaften ist dies ähnlich (Angelegenheiten der Gesellschafterversammlung bzw. des Aufsichtsrates). Wobei von diesen nur im Ausnahmefall Grundstücke veräußert werden, sofern diese Grundstücke entbehrlich und für den Geschäftsbetrieb nicht mehr erforderlich sind.

Es sind somit ausreichende Regularien bezüglich der Beteiligung der kommunalen Gremien bei der Grundstücksveräußerung vorhanden. Ein weiteres Regelungserfordernis wird bei den städtischen Gesellschaften nicht gesehen.

Hinweis: Die städtischen Gesellschaften haben bei der Veräußerung ihrer Grundstücke die Marktsituation, die Wirtschaftspläne, die Kosten- und Finanzierungsübersichten und die Liquiditätsbedarfe zu beurteilen und zu berücksichtigen. Dabei wird aktuell die Prüfung der Möglichkeit der Vergabe eines Erbbaurechtes nicht vorangestellt. Sollte dies künftig auch von den städtischen Gesellschaften verlangt werden, bedürfte es hierzu jeweils vorab gesonderter Beschlüsse der Aufsichtsräte bzw. Gesellschafterversammlungen der jeweiligen städtischen Gesellschaft.