



Betreff:

öffentlich

Leitlinie Grundstücksverkäufe

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Service

Erstellungsdatum 17.11.2011

Eingang 902: 17.11.2011

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Leitlinie über das Verfahren zur Veräußerung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Erlöse aus Grundstücksveräußerungen kommen dem städtischen Haushalt zugute. Die Höhe der Erlöse wird jährlich im investiven Haushalt als Einzahlung eingestellt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2010 hat die Fraktion Die Linke unter der DS-Nr.: **10/SVV/1054** beantragt:

„Bei Verkäufen kommunaler Immobilien, die bis zum Verkauf oder darüber hinaus von öffentlichen Einrichtungen oder freien Trägern mit gemeinnützigen Zwecken genutzt werden, sind die Kaufverträge der Stadtverordnetenversammlung vor Abschluss zur Genehmigung vorzulegen.“

Zur DS-Nr.: **11/SVV/0785** hat die Fraktion Die Linke weiter beantragt:

„Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass bei Grundstücksverkäufen durch die Stadt oder durch städtische Unternehmen der allgemeine Leitfaden der EU-Kommission Anwendung findet. Dazu gehört insbesondere, dass das Verkaufsangebot mindestens zwei Monate publiziert wird.“

Die Fraktion FDP/Familienpartei hat unter der DS-Nr.: **10/SVV/0979** beantragt:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Ausschreibungsverfahren der Stadt verbindliche Vergabekriterien beim Verkauf von Liegenschaften im Rahmen der geltenden vergaberechtlichen Vorschriften festzulegen, um das Verfahren verbindlicher und transparenter zu gestalten. Dabei ist zwischen Liegenschaften von historischer oder stadtplanerischer Bedeutung, bei deren Verkauf ein Konzept vorgelegt werden soll und Liegenschaften, die rein nach monetären Gesichtspunkten verkauft werden können, zu unterscheiden. Die Einrichtung virtueller Datenräume für die transparente Abwicklung der Ausschreibungsverfahren ist zu prüfen. Vorschläge sind der Stadtverordnetenversammlung im 1. Quartal 2011 zu unterbreiten.“

Auf Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen hat die Stadtverordnetenversammlung unter der DS-Nr.: **11/SVV/0798** am 02. November 2011 beschlossen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine Richtlinie für Grundstücksverkäufe der Landeshauptstadt Potsdam und ihrer Beteiligungen zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung bis März 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Richtlinie soll folgende Sachverhalte regeln:

Teil 1

*Höchstgebotsverkäufe von Grundstücken oder Immobilien durch die Landeshauptstadt Potsdam oder einer ihrer Beteiligungen
Höchstgebotsverkäufe von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam oder eine ihrer Beteiligungen erfolgen auf Grundlage der Mitteilung der EU-Kommission 97/c 209/03 betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand. Insbesondere soll in der Regel ein Bieterverfahren gewählt werden das sicherstellt, dass die Veräußerungen im Rahmen eines hinreichend publizierten Verfahrens erfolgen. Ein Verkauf wird als hinreichend publiziert angesehen, wenn ein Angebot über einen Zeitraum von mindestens zwei Monaten mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potentieller Käufer tätig sind, bekannt gemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Für Grundstücke oder Entwicklungsmaßnahmen, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit oder anderer Merkmale für international tätige Investoren von Interesse sein könnten, sollten darüber hinaus international gängige Publikationen und Makler zur Bekanntmachung genutzt werden.*

Teil 2

Vergaben von Grundstücken für den Wohnungsbau durch die Landeshauptstadt Potsdam oder einer ihrer Beteiligungen zur Schaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung für Potsdamerinnen und Potsdamer

1. Grundsätzliches

Die Abgabe von Grundstücken ist eine freiwillige Leistung der Stadt. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen der Gesamtstadt.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem gemäß Ziffer 4 dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

2. Öffentliche Ausschreibung

Die zur Veräußerung anstehenden Grundstücke werden öffentlich zum Verkehrswert ausgeschrieben.

3. Bevorzugte Berücksichtigung

Bevorzugt werden

- Potsdamer Bürger vor Auswärtigen, die in Potsdam arbeiten, diese wiederum vor sonstigen Bewerbern. Als Potsdamer Bürger gelten auch sog. Rückkehrer (ehemalige Potsdamer, die mindestens 10 Jahre in Potsdam gewohnt haben).

- Personen, die an die Stadt auf deren Wunsch hin Hausgrundstücke, Bau- oder Bauerwartungsland oder Flächen für öffentliche oder sonstige Zwecke veräußern. Gleichgestellt sind Verwandte ersten Grades.

4. Punktesystem

Innerhalb der vorgenannten Gruppen erfolgt die Anwendung eines Punktesystem für nachfolgende Hauptkriterien, die detailliert zu untersetzen sind.

- Familienstand

(verheiratet, verwitwet oder alleinerziehend und Kinder bis zum 16. Lebensjahr)

- Soziale Notwendigkeit

(Familieneinkommen, Familien mit schwerbehinderten Angehörigen, kleine Mietwohnung (unter den Regelsätzen des II. Wohnungsbaugesetzes) oder Freimachen einer Sozialwohnung

- Bewerbungs- und Wohndauer

(Bewerbungsdauer über 2 Jahre, Wohndauer in Potsdam (ggf. auch früher) über 10 Jahre und Wohndauer im jeweiligen Stadtteil über 5 Jahre). Bei Punktgleichheit erhalten die jeweiligen Stadtteilbewohner den Vorrang. Ansonsten entscheidet bei Punktgleichheit das Los.

5. Spätestens zwei Jahre nach Grundstücksübertragung muss mit der Wohnbebauung begonnen worden sein, spätestens nach drei Jahren der Bezug erfolgt sein.

6. Eine Weiterveräußerung ist frühestens 15 Jahre nach Übertragung möglich.

Teil 3

Verbilligte Abgabe von Grundstücken der Landeshauptstadt Potsdam zur Schaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung für Potsdamer Nach Maßgabe des Haushaltes sollen mit dem Ziel der Förderung der Schaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung für Potsdamer Ehepaare, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren Grundstücke nach Teil 2 um bis zu 25 Prozent verbilligt abgegeben werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Anträge und Beschlüsse hat der Oberbürgermeister einen Leitfaden über Verfahrensgrundsätze erstellt, der bei den Veräußerungen von Grundstücken aus dem städtischen Vermögen zu berücksichtigen ist.

Auf die städtischen Beteiligungen ist dieser Leitfaden nicht anzuwenden.

Der Leitfaden stellt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Grundstücksveräußerungen durch die Landeshauptstadt Potsdam sowie Verfahrensgrundsätze auf. Zukünftig soll das unter Punkt III. dargestellte Verfahren gelten. Im Vergleich zur bisherigen Verfahrensweise soll folgendes geändert werden:

1. Bis auf die unter Punkt III., Ziff. 1 genannten Ausnahmen werden künftig alle Grundstücke auch bundesweit und nicht nur regional ausgeschrieben. Die Ausschreibungsdauer beträgt

mindestens 2 Monate. Eine europaweite Ausschreibung findet bei gewerblich nutzbaren Grundstücken von erheblicher Bedeutung statt.

2. Aus Transparenzgründen und zum Zwecke der rechtzeitigen Einbindung der Stadtverordneten wird der Hauptausschuss über die Grundstücksverkäufe, die der Umsetzung der haushalterischen Vorgaben (Einzahlung im Investitionshaushalt) dienen, zu Beginn eines Haushaltsjahres informiert. Über die Umsetzung wird der Hauptausschuss halbjährlich in Kenntnis gesetzt.
3. Da in der Vergangenheit in einigen Fällen potentielle Käufer, die im Ausschreibungsverfahren das Höchstgebot abgegeben hatten, aufgrund der Zeitspanne zwischen Ausschreibungsende und Gremienbeschluss Abstand vom Abschluss eines Kaufvertrages genommen haben, soll das Verfahren zwischen Ausschreibungsende und Gremienbeschluss gestrafft werden. Angestrebt wird eine sofortige Beschlussfassung durch das jeweils zuständige Gremium. Die Stadtverordneten sollen gleichwohl die Möglichkeit erhalten, sich hinreichend mit dem Verkaufsobjekt und den künftigen Regelungen im Kaufvertrag zu befassen. Diese Möglichkeit wird bei Erstellung des Verkaufsexposees, in dem sämtliche Vorgaben bezüglich der künftigen Nutzung darzustellen sind, gesehen.

Nach Vorlage der Liste über die im jeweiligen Haushaltsjahr zu veräußernden Grundstücke soll der Hauptausschuss daher entscheiden, welche Grundstücke sogleich, das heißt ohne weitere Vorbefassung durch die Stadtverordneten, ausgeschrieben werden sollen und hinsichtlich welcher Grundstücke die Ausschreibungsunterlagen zuvor im Hauptausschuss diskutiert werden sollen.

Dabei sollen solche Grundstücke, auch unter Berücksichtigung der haushalterischen Zwänge, sofort ausgeschrieben werden, hinsichtlich deren künftigen Nutzung sich keine Besonderheiten ergeben.

4. Im Sinne der Transparenz und Korruptionsprävention sollen an den Gebotsöffnungen auch Vertreter der Fraktionen und Gruppen teilnehmen können.
5. Das Verfahren der Grundstücksveräußerungen soll jährlich ausgewertet werden. Dies ermöglicht, auf Änderungen der Rechtslage, auf besondere öffentliche Bedürfnisse, haushalterische Vorgaben etc. zeitnah zu reagieren und Änderungen der Leitlinie vorzunehmen.
6. Grundstücksgeschäfte sollen auch künftig im nicht öffentlichen Teil der Stadtverordnetenversammlung bzw. des Hauptausschusses behandelt werden, da die Beschlussvorlagen unter anderen solche schutzwürdigen Angaben, wie die Namen aller Bieter beinhalten. Einer Veröffentlichung des Beschlusses ohne nähere Angaben zu den Personalien des Käufers steht jedoch nichts im Wege, so dass künftig die Beschlüsse ohne Angaben zum Käufer veröffentlicht werden sollten.
7. Die Leitlinie soll mit Wirkung ab dem 01. Januar 2012 gelten, da das geänderte Verfahren erheblichen Einfluss auf die Einhaltung des Haushaltsplanes 2012 hat. Eine unterjährige Änderung wesentlicher Verfahrensgrundsätze sollte daher vermieden werden. Die Vorschläge aus dem Beschluss zur DS-Nr.: 11/SVV/0798 zur Veräußerung von Grundstücken für den Wohnungsbau konnten in der vorliegenden Leitlinie aus Zeitgründen noch nicht geprüft und berücksichtigt werden. Neben einer rechtlichen Prüfung und der Abstimmung mit den städtischen Unternehmen, insbesondere mit der Pro Potsdam GmbH, ist auch eine Abstimmung mit der Kommunalaufsicht erforderlich, da das Punktesystem weder von der Genehmigungsfreistellungsverordnung noch von der Empfehlung der EU-Kommission gedeckt ist.

Das Prüfergebnis der Stadtverordnetenversammlung bis März 2012 vorgelegt.

Anlage:

Berechnungstabelle Demografieprüfung