



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen

Beteiligt:**Betreff:**

Richtlinien zur Veräußerung städt. Immobilien

Beratungsfolge:

29.09.2005 Haupt- und Finanzausschuss

20.10.2005 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Hagen verkauft in ihrem Eigentum befindliche bebaute und bebaubare Grundstücke, die für den eigenen Bedarf gegenwärtig oder in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt werden und bei denen planerische Gesichtspunkte einem Verkauf nicht entgegenstehen nach Maßgabe der in dieser Vorlage beschriebenen Richtlinien.

Die bestehenden

- Grundsätze für den Verkauf bebauter Grundstücke aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.11.1993 sowie die
- Richtlinien zur Veräußerung städt. Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Familienheimen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.09.1993

werden aufgehoben und durch diese Verwaltungsvorlage ersetzt.

Die sich aus dieser Verwaltungsvorlage ergebenden neuen Richtlinien treten durch Beschluss des Rates der Stadt sofort in Kraft.



Diese Vorlage hat den Zweck, die bestehenden Richtlinien für den Verkauf städt. Grundstücke kritisch zu hinterfragen und stattdessen für die Zukunft einheitliche Handlungsvorgaben für die Verwaltung zu entwickeln. Diese neuen Handlungsvorgaben ersetzen die früheren.

Die Regeln für die Veräußerung städtischer Immobilien ergeben sich im Grundsatz aus der Gemeindeordnung NRW:

§ 90 Gemeindeordnung NRW

Veräußerung von Vermögen

- (1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Vermögenswerte dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Anlass / Grundsätze und Richtlinien bisher

Die Nachfragen aus dem politischen Raum im Zusammenhang mit der Vermarktung des Grundstücks Feithstr. 50 geben Anlass, über die Verfahrensweise bei dem Verkauf städt. Grundstücke nachzudenken.

Zur Zeit bestehen die

- Grundsätze für den Verkauf bebauter Grundstücke aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.11.1993
- Richtlinien für den Verkauf städt. Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Familienheimen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.09.1993

Wegen der veränderten Marktsituation wurden die Handlungsvorgaben neu gefasst. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Richtlinien für Familienheime seit ihrem Bestehen nicht angewendet worden sind. Bei der Entwicklung geeigneter Baugebiete sollte an ihrer Stelle besser eine politische Einzelfallentscheidung treten, um so flexibler reagieren zu können.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Verkauf bebauter oder bebaubarer Grundstücke. Der Verkauf weniger wertvoller Flächen, z. B. landwirtschaftlicher Flächen, Gartenland, Grundstücksarrondierungen, bleibt unberührt. Ausgenommen ist ferner der Verkauf gewerblicher Grundstücke aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der WFG.

Handlungsvorgaben / Entwurf

I. Regelfall Ausschreibung

Die Stadt Hagen verkauft in ihrem Eigentum befindliche bebaute und bebaubare Grundstücke, die für den eigenen Bedarf gegenwärtig oder in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt werden und bei denen planerische Gesichtspunkte einem Verkauf nicht entgegenstehen.

Über den beabsichtigten Verkauf dieser Grundstücke ist die Öffentlichkeit in geeigneter Art und Weise zu informieren. In der Regel soll das Objekt durch Zeitungsanzeigen sowie im Internet gegen Höchstgebot angeboten werden.

Der Verkauf soll in der Regel zum höchsten Gebot, mindestens zum Verkehrswert erfolgen. Zur Feststellung des Verkehrswertes ist eine Bewertung durch die städt. Bewertungsstelle bzw. durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen vorzunehmen. Abweichungen sind im Einzelfall darzustellen und besonders zu begründen. Abweichungen sind möglich, wenn der durch Ausschreibung ermittelte Marktwert unter dem durch Gutachten ermittelten Verkehrswert liegt. Diese sollen jedoch unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien und haushaltsrechtlicher Vorgaben 10% des Verkehrswertes nicht überschreiten.

Bei der Bildung des Verkaufspreises sind etwa zu vereinbarende Bedingungen, wie Nutzungseinschränkungen, Rückkaufrechte der Stadt o.ä. zu berücksichtigen.

II. Sonderfälle

1. Von einem langjährigen Mieter oder Pächter genutzte Objekte sind vorrangig diesem zum Kauf anzubieten. Ein Verkauf hat zumindest zum Verkehrswert zu erfolgen. Lehnt der Mieter oder Pächter einen Erwerb grundsätzlich bzw. die geforderten Konditionen ab, sollen die Objekte öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden.
2. In Einzelfällen ist die Verwaltung ermächtigt, zur Erreichung einer kommunalpolitischen Zielsetzung die Direktvergabe eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks projektbezogen als Kauf oder Option entscheidungsreif vorzubereiten. Dies betrifft zunächst Fälle, in denen die politische Zielsetzung sich aus bereits bestehenden Beschlüssen ergibt; darüber hinaus aber auch Sachlagen, bei denen ein Kaufangebot und die damit verbundenen Nutzungsvorstellungen der Verwaltung aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen besonders realisierungswürdig erscheinen.
3. Bei der Entwicklung und dem Verkauf von Flächen (Großflächen von 10 – 20 Wohneinheiten) für die Errichtung von Familienheimen ist in jeden Fall ein Beschluss der politischen Gremien einzuholen, nach welchen Kriterien die Grundstücke vergeben werden sollen.

Beispiele: Verkauf zum Verkehrswert oder gegen Höchstgebot

Verkauf an bestimmte Bevölkerungsgruppen, z. B. kinderreiche Familien, junge Ehepaare, möglicherweise unter Ratenzahlung des Grundstückskaufpreises

Verfahren

Nach Vorbereitung und Begründung der beabsichtigten Grundstücksverkäufe entscheiden die zuständigen politischen Gremien auf der Grundlage der jeweils geltenden Zuständigkeitsordnung.

Die heute geltende Zuständigkeitsordnung der Stadt Hagen vom 13. April 2000 in der Fassung des 6. Nachtrages vom 29. Januar 2004, besagt:

§ 2 (4) I Haupt- und Finanzausschuss

„f) Erwerb, Veräußerung und Tausch von Grundstücken sowie die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken im Werte von mehr als 52.000 bis 160.000 im Einzelfall (einschließlich etwa zu zahlender Nebenentschädigungen) - ausgenommen die Veräußerung von Grundstücken und die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken, die mit Familienheimen bebaut werden können oder die bereits mit solchen bebaut sind (die sich der Rat der Stadt vorbehält) -,"

Sonderfälle gem. Ziff. II. sind in der entsprechenden Beschlussvorlage als solche zu kennzeichnen und zu begründen.

Aufhebung der bestehenden Richtlinien

Es wird vorgeschlagen, die bestehenden

- Grundsätze für den Verkauf bebauter Grundstücke aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.11.1993 sowie die
 - Richtlinien zur Veräußerung städt. Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Familienheimen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.09.1993
- aufzuheben und durch diese Verwaltungsvorlage zu ersetzen.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0382/2005

Datum:

12.08.2005

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0382/2005

Datum:

12.08.2005

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

