

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 068/2023

Federführung:	SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum:	30.05.2023
Verfasser*in:	Birgit Grauer	AZ:	880.61
Beratungsfolge:	Verwaltungsausschuss	Termin:	05.07.2023
		Art der Beratung:	Beschlussfassung -ö -
Zuständigkeit nach:	§ 2 i.V.m. § 7 Ziffer 14b) Hauptsatzung		
Begründung nö Beratung:	entfällt		

Veräußerung Bauplatz Flst. 486/1 in der Bleichstraße

Anlagen:

- Lageplan
- Foto

Antrag zur Beschlussfassung

Dem Verkauf des Baugrundstücks Flst. 486/1 Geislingen in der Bleichstraße gegen Höchstgebot und einem Mindestkaufpreis von 125.000 € wird zugestimmt.

Sollten mehrere Angebote mit demselben Kaufpreisangebot eingehen, ist ein anschließender Losentscheid durchzuführen. Sollte kein Angebot über dem Mindestbetrag vorliegen, ist das Ausschreibungsverfahren zu wiederholen.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

6. Wohnen

Wir bieten attraktiven, bedarfsgerechten Wohnraum für alle.

Zuständigkeit: Nach § 24 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung (GemO) legt der Gemeinderat die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm bestimmte Angelegenheiten überträgt. Zu diesem Aufgabenbereich gehört auch die Veräußerung von Grundstücken, soweit der Kaufpreis die Wertgrenzen nach der Hauptsatzung übersteigt. Danach kann die Verwaltung bis 30.000 € selbstständig entscheiden, zwischen 30.000 € und 300.000 € liegt die Zuständigkeit beim Verwaltungsausschuss, darüber hinaus beim Gemeinderat. Die Vergabekriterien sind in öffentlicher Sitzung zu beraten als auch zu beschließen, um die größtmögliche Transparenz einzuhalten.

Grundsätzlich steht der Stadt Geislingen an der Steige nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) und Art. 71 Abs. 1 u. 2 Landesverfassung (LV) eine kommunale Selbstverwaltungsgarantie zu, wonach frei darüber entschieden werden kann, ob und in wieweit sie die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke veräußert. Kaufinteressenten haben keinen unmittelbaren Anspruch gegen die Stadt, dass mit ihnen ein Kaufvertrag über ein bestimmtes Grundstück abgeschlossen wird. Möchte eine Gemeinde allerdings die zur Verfügung stehenden Bauplätze verkaufen, unterliegt sie den allgemeinen Grundsätzen der Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit, der Bestimmtheit und die Interessierten haben Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung und Berücksichtigung im Auswahlverfahren.

Grundsätzlich ist die Vergabe von Baugrundstücken gegen Höchstgebot, eine vergünstigte Abgabe an Einheimische, die Verlosung oder der Verkauf zum vollen Wert denkbar. Beim Verkauf von Baugrundstücke gilt nach § 92 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung (GemO) der allgemeine Grundsatz, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen. Als voller Wert ist der Zeit- bzw. Verkehrswert zu verstehen. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks zu erzielen wäre.

Der Bodenrichtwert stellt damit für die Ermittlung des Verkehrswerts ein wesentliches Kriterium dar. Dies darf jedoch nicht als „Automatismus“ gedeutet werden, wonach der Bodenrichtwert mit dem Verkehrswert identisch wäre, gegebenenfalls sind weitere Aspekte zu berücksichtigen. Vielmehr ist es geboten, den Verkehrswert über ein Gutachten ermitteln zu lassen.

Im Rahmen einer transparenten Vermögenspolitik ist eine Veräußerung städtischer Grundstücke unter dem Verkehrswert nur dann möglich, wenn der geringere Ansatz der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient, Stichwort: Förderung des Wohnungsbaus. Förderungen und Bonuszahlungen hängen jedoch von der Leistungsfähigkeit der Gemeinde unter Berücksichtigung der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gemäß § 77 GemO ab.

Das städtische Grundstück Flst. 486/1 Geislingen in der Bleichstraße ist bereits seit 1925 im Eigentum der Stadt Geislingen an der Steige. Es ist im Baulinienplan 20 / A „Bleichstraße“ - rechtsverbindlich seit 09.12.1959- als Baugrundstück ausgewiesen. Die Verwaltung startete 1985 schon mal den Versuch, das Baugrundstück zu veräußern, und schaltete eine Anzeige in der Geislinger Zeitung. Ein Interessent aus Uhingen meldete sich, zu einem Verkaufsab-

schluss kam es wohl aufgrund der „nicht optimalen Erschließung“ nicht - die Bleichstraße war noch nicht ortsbauplanmäßig ausgebaut; dies wurde erst im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans „MAG-Galerien“ vom 01.04.1999 im Zusammenhang mit der List- und Römerstraße erledigt, die Erschließungsbeiträge wurden 2005 abgerechnet.

Durch die Erschließungsmaßnahme wurde das Grundstück neu vermessen und hat seitdem eine Flächengröße von 894 m². Es wurde seit jeher als Gartengrundstück genutzt und dazu von der Stadt verpachtet. Das Grundstück selbst ist ziemlich steil. Nachdem das Nachbargrundstück nun im letzten Jahr bebaut worden ist, dieses Grundstück für öffentliche Aufgaben nicht benötigt wird und die Nachfrage nach Baugrundstücken immer noch gut ist, hat die Stadtverwaltung den Pächtern das Vertragsverhältnis Anfang 2022 gekündigt, um es als Baugrundstück verkaufen zu können. Nach Räumung durch den Pächter übernahm die Stadt Geislingen das Grundstück im Sommer 2022 wieder in ihren Besitz.

Zwischenzeitlich wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen eine überschlägige Wertermittlung / vereinfachtes Verkehrswertgutachten beauftragt. Das Ergebnis ergab unter Berücksichtigung der besonders steilen und auch nicht so besonderen Lage einen Verkehrswert von 125.000 € ($\triangleq$ 140 €/m², Bodenrichtwert 200 €/m²). Nach den obigen Ausführungen zu § 92 GemO und der finanziellen Lage der Stadt Geislingen ist es nicht unter diesem Betrag zu verkaufen.

Da es sich nur um ein Grundstück handelt, bietet sich das Höchstgebotsverfahren unter Angabe eines Mindestwertes an.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

6. Wohnen

6.1 Eine ausgewogene Wohnraumentwicklung in Geislingen an der Steige soll durch Sanierung, verträgliche Nachverdichtung und Wohnungsneubau erreicht werden.

6.2 Das Wohnraumangebot in Geislingen an der Steige soll vielfältig und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv ausgestaltet sein.

6.3 Die Attraktivität des Wohnumfeldes soll durch eine gute Infrastruktur und Freiraumqualität gestärkt, verbessert oder erhalten bleiben.

6.4 Die Lebensqualität innerhalb der Quartiere soll gestärkt werden.

Einerseits ist der Bevölkerung die Realisierung von erschwinglichem Wohneigentum zu ermöglichen. Andererseits hat die Stadt Geislingen aufgrund der Leistungsfähigkeit ihre Grundstücke nicht unter Verkehrswert zu veräußern.

III Programme - Produkte

IV Prozesse und Strukturen

Folgende Vorgehensweise ist vorgesehen: unsere Verkaufsabsicht wird auf die Dauer von zwei Monaten sowohl auf unserer Homepage der Stadt Geislingen als auch im StadtInfo veröffentlicht. Detailinformationen über Lage, Größe, Erschließungszustand, Bebauungsplan bzw. Baumöglichkeiten können dann beim Sachgebiet 3.3 – Liegenschaften angefordert werden. Die Bewerbungsfrist sollte wegen der Prüfung der Finanzierungsmöglichkeit nicht zu kurz sein und sollte auf einen weiteren Monat mit festem Datum festgelegt werden. Nach

Ablauf der insgesamt drei Monate werden die eingegangenen Bewerbungen geöffnet und die Gebote geprüft. Sollten zufällig mehrere Angebote mit demselben Kaufpreisangebot eingehen, erscheint ein anschließender Losentscheid am sinnvollsten.

Der Bewerber / Die Bewerberin, der/die das Höchstgebot abgegeben hat, wird schriftlich informiert und hat die Möglichkeit, innerhalb zwei Wochen konkret zuzusagen. Ansonsten wird der nächste Bewerber / Bewerberin informiert. Kaufpreisabgaben unter dem Mindestwert werden nicht gewertet. Sollte sich niemand mit einem Angebot über dem Mindestwert bewerben oder niemand zusagen, ist das Ausschreibungsverfahren noch einmal zu wiederholen.

V Ressourcen

1. Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung

Nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrags ist mit einer Einnahme von mindestens 125.000 € bei den allgemeinen Grundstückserlösen 11.33.0000/6821.0000 zu rechnen.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Keinen.

b) Laufende Erträge

Keinen.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Der Zeitaufwand für die Auswertung der Angebote sowie die Abwicklung des Kaufvertrags.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Siehe unter V. Ziffer 1.

Birgit Grauer
SG 3.3 – Liegenschaften

Joachim Burkert
Fachbereich 3

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen