



**Fraktion im Rat der
Stadt Saarbrücken**

Rathaus-Carrée, Zimmer 203
66104 Saarbrücken

Telefon (06 81) 9 05-13 03
-13 18

Telefax (06 81) 9 05-15 92

Datum: AntragstellerIn: SachbearbeiterIn: Telefon: Telefax: E-Mail:	13.03.2015 Uwe Conradt Herr Batz, Christian (0681) 905-1318 (0681) 905-1592 christian.batz@saarbruecken.de	CDU/0296/15
Beratungsfolge und Sitzungstermine		
Gremium	Sitzungsdatum	Status
Personal- und Rechtsausschuss TISCHVORLAGE	18.03.2015	nicht öffentlich
Finanz- und Liegenschaftsausschuss TISCHVORLAGE	19.03.2015	nicht öffentlich
Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken	24.03.2015	öffentlich
Betreff: Satzung über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Änderungsantrag zu VWT/0162/15/1)		
Beschlussvorschlag: Der Personal- und Rechtsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die in der Anlage aufgeführte „Satzung über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken“ zu beschließen. Der Finanz- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die in der Anlage aufgeführte „Satzung über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken“ zu beschließen. Der Stadtrat beschließt die in der Anlage aufgeführte „Satzung über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken“.		

Begründung:

Die Landeshauptstadt Saarbrücken betreibt durch ihr Liegenschaftsmanagement eine aktive Wohnungsbau- und Wirtschaftspolitik, um damit langfristige strategische Stadtentwicklungsziele zu erreichen:

- den Erhalt Saarbrückens als attraktivem Wohn-, Geschäfts- und Gewerbestandort,
- die Schaffung von Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern,
- die Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum,
- die Reduzierung der Pendlerströme,
- die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

Die Einnahmesituation der Landeshauptstadt hängt wesentlich von der Entwicklung der Einwohnerzahlen ab. Es liegt somit im Interesse, dass die Einwohnerentwicklung durch das Zurverfügungstellen von bedarfsgerechten Grundstücken für Wohnbebauung gestützt wird.

Saarbrücken ist sehr stark von Pendlerströmen belastet, diese verursachen nicht nur Kosten für einen erhöhten Bedarf an Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln sondern auch Belastungen für das Klima und die städtischen Bewohner bspw. durch Lärm, Nutzung des öffentlichen Parkraums etc.

Entgegengesetzt zu anderen Großstädten verzeichnet Saarbrücken mehr Wegzüge als Zuzüge im Altersegment der Menschen über 65 Jahre. Diese Entwicklung hat vielfältige Ursachen, eine Ursache liegt im nicht bedarfsgerechten Angebot an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum, dieser Aspekt ist daher bei dem Verkauf von Grundstücken als förderungswürdig zu berücksichtigen.

Der Verkauf von Grundstücken erfolgt derzeit sowohl über offene Verfahren (vor allem Angebote über die städtische Internetpräsenz) als auch über nicht-offene Verfahren (Bewerberlisten und einzelne Bewerberanfragen). Bei Auswahl-situationen schlägt die Verwaltung den Bewerber anhand von Sozialkriterien (Familienstand, Kinder, junge Familien, Pflegebedürftigkeit) vor. Über Einleitung eines Verkaufsverfahrens und Auswahl der Art des Verkaufsverfahrens entscheidet die Stadtverwaltung bislang nach eigenem Ermessen. Die Satzung soll allein die Auswahl und Durchführung des Verkaufsverfahrens regeln. Ziel ist die Erhöhung von Transparenz und Nachprüfbarkeit des Verfahrens, hierdurch sollen Diskriminierungen vermieden und die Rechtssicherheit des Verfahrens gestärkt werden. Alle Verkaufsverfahren, für die die Satzung anwendbar ist, sollen daher offen durchgeführt werden.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss der Stadt festgelegt, er ist ein Hilfsinstrument, das jedoch einzelne Aspekte eines Grundstücks wie Grundstückszuschnitt oder Lage der Bebauung ebenso die Marktlage nicht berücksichtigt. Nicht für alle städtischen Grundstücke liegen Bodenrichtwerte vor. Der Bodenrichtwert bildet bislang allein die Grundlage für den Wert der zu verkaufenden Grundstücke, der ggf. um grundstücksspezifische Gegebenheiten korrigiert wird. Da er auf realen historischen Verkaufswerten beruht, berücksichtigt er zudem aktuelle Bedarfs- und Preisentwicklungen nicht.

Im Rahmen der Haushaltswirtschaft ist die Landeshauptstadt Saarbrücken gehalten, die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten und Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert (§ 95 Abs. 3 KSVG i.V.m. § 82 Abs. 2 KSVG) zu verkaufen.

Es ist daher dringend empfehlenswert, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen, dass das Verkaufsverfahren auf ein Wettbewerbsverfahren umgestellt wird.

Zur Verwaltungsvereinfachung soll das von der Verwaltung eingeleitete Wettbewerbsverfahren jedoch in der Regel kein Auktionsverfahren sein, denn dies würde eine permanente

Steuerung des Verkaufsprozesses erfordern. Es soll daher ein einfaches Bietverfahren durchgeführt werden, bei dem die Angebote der Bieter erst an einem Eröffnungstermin geöffnet und bewertet werden.

Die saarländischen Kommunen haben den verfassungsrechtlichen Auftrag, Familien zu fördern. In der Satzung soll dies dadurch erfolgen, dass die soziale Situation bei der Wertermittlung von Grundstücken berücksichtigt wird. Durch Gewährung von Nachlässen soll zur Schaffung von positiven Lebensbedingungen von Kindern und Personen mit besonderem Förderbedarf beigetragen werden (Art. 22, 25 Abs. 1 SLVerf).

Der EuGH (Rs. C-220/05) hat festgestellt, dass der Verkauf kommunaler Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen als ausschreibungspflichtig angesehen werden kann. Durch die Satzung soll ein beihilfekonformes Verfahren festgelegt werden, mit dem die Landeshauptstadt Saarbrücken Verkäufe von bebauten oder unbebauten Grundstücken bei gewerblicher Nutzung abwickelt.

Als Stadt in unmittelbarer Grenzlage ist es besonders erforderlich, dass die Anforderungen an den Verkauf öffentlicher Grundstücke die europarechtlichen Grundfreiheiten, insbesondere der Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit, sowie dem Verbot der Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit berücksichtigen.

Der Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken bei sogenannten In-House-Geschäften, Grundstückstauschgeschäften und Grundstücksarrondierungen soll von der Satzung ausgenommen sein.

Finanzierung:

Mehrerträgen durch das Wettbewerbsverfahren stehen Mindererträge durch Nachlässe für die soziale Situation der Bieter entgegen sowie Kosten für Übersetzungen und eine im Umfang angemessene Bewerbung des städtischen Grundstücksverkaufs auf einschlägigen Internetplattformen bzw. in der regionalen Presse entgegen. In Summe werden keine Auswirkungen auf den Haushalt erwartet.

Integrationspolitische Auswirkungen:

Die Durchführung von transparenten und diskriminierungsfreien Wettbewerbsverfahren bei Grundstücksverkäufen erhöht die Chancengleichheit aller Menschen, die sich für ein Baugrundstück interessieren. Die Übersetzung des Angebots in französischer und englischer Sprache leistet einen integrationspolitischen Beitrag.

Nachhaltigkeit:

Ein transparentes und diskriminierungsfreies Wettbewerbsverfahren erhöht die Nachprüfbarkeit der Entscheidungen und stärkt das Vertrauen der Bürger in das Handeln der Verwaltung.

Ökologie:

Durch Senkung der Pendlerströme kann ein positiver Beitrag zum Klimawandel geleistet werden.

Ökonomie:

Ein beihilfekonformes Verfahren unter besonderer Berücksichtigung des Bedarfs der lokalen Wirtschaft stärkt die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt.

Soziale Fragen:

Die Berücksichtigung der sozialen Situation bei der Gewährung von Nachlässen auf das Kaufgebot ermöglicht es insbesondere Familien mit Kindern und pflegebedürftigen Angehörigen ein Grundstück zu erwerben.

Geschlechtergerechtigkeit:

Die Durchführung von transparenten und diskriminierungsfreien Wettbewerbsverfahren bei Grundstücksverkäufen erhöht die Chancengleichheit aller Menschen

Globale Auswirkungen: -

Beteiligung Betroffener: -



Uwe Conradt MdL
– Finanzpolitischer Sprecher –

Anlagen:

„Satzung über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken“

Satzung

über den Verkauf von kommunalen Grundstücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 24.03.2015

Aufgrund § 12 KSVG vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. I S. 172) wird auf Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2015 folgende Satzung erlassen:

1. Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken betreibt durch ihr Liegenschaftsmanagement eine aktive Wohnungsbau- und Wirtschaftspolitik, um damit langfristige strategische Stadtentwicklungsziele zu erreichen:

- den Erhalt Saarbrückens als attraktivem Wohn-, Geschäfts- und Gewerbestandort,
- die Schaffung von Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern
- die Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum,
- die Reduzierung der Pendlerströme,
- die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

Im Rahmen der Haushaltswirtschaft achtet die Landeshauptstadt Saarbrücken die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und veräußert Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert (§ 95 Abs. 3 KSVG i.V.m. § 82 Abs. 2 KSVG).

Die Landeshauptstadt fördert Familien und trägt auch durch Berücksichtigung derer sozialen Situation bei der Wertermittlung von Grundstücken zur Schaffung von positiven Lebensbedingungen von Kindern und Personen mit besonderem Förderbedarf bei (Art. 22, 25 Abs. 1 SLVerf).

Vor dem Hintergrund, dass der EuGH (Rs. C-220/05) festgestellt hat, dass der Verkauf kommunaler Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen als ausschreibungspflichtig angesehen wird, legt diese Satzung ein beihilfekonformes Verfahren fest, mit dem die Landeshauptstadt Saarbrücken Verkäufe von bebauten oder unbebauten Grundstücken bei gewerblicher Nutzung abwickelt.

Zudem ergeben sich Anforderungen an den Verkauf öffentlicher Grundstücke aus den europarechtlichen Grundfreiheiten, insbesondere der Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit, sowie dem Verbot der Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit.

Mit dieser Satzung setzt die Landeshauptstadt Saarbrücken die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03) um.

Die Satzung gilt für den Verkauf von bebauten und unbebauten kommunalen Grundstücken (nachfolgend Grundstücke) in der Landeshauptstadt Saarbrücken an Dritte, jedoch nicht bei sogenannten In-House-Geschäften, ausgenommen sind ebenfalls Grundstückstauschgeschäfte und Grundstücksarrondierungen.

2. Allgemeine Grundsätze

Der Verkauf von Grundstücken erfolgt durch ein transparentes und diskriminierungsfreies Wettbewerbsverfahren.

Die Landeshauptstadt wirkt möglichen Diskriminierungen dadurch entgegen, dass sie sich zu ihrer besonderen Verpflichtung zur Transparenz bekennt, sie stellt hierfür einen angemessenen Grad an Öffentlichkeit her und ermöglicht durch die Verfahrensdokumentation die Nachprüfung der Unparteilichkeit.

2.1 Bodenwertermittlung / Basispreis

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt legt auf Basis tatsächlicher Verkäufe den für das jeweilige Grundstück gültigen Bodenrichtwert fest, dieser bildet den Basispreis für das Wettbewerbsverfahren. Der angegebene Bodenrichtwert soll durch die Jahreszahl gekennzeichnet werden, der den Durchschnittswert der in den Richtwert eingegangenen Kaufpreise anzeigt (z.B.: 4 Verkäufe in 2009, 2 Verkäufe in 2010, 0 Verkäufe in 2011, 2 Verkäufe in 2012, 4 Verkäufe in 2013 ergibt einen Bodenrichtwert mit der Jahreszahl 2011).

In Ausnahmefällen kann bei der Festlegung des Basispreises vom Bodenrichtwert abgewichen werden, wenn aufgrund grundstücksspezifische Lasten oder sonstiger Einschränkungen die Anwendung des Bodenrichtwertes unbillig wäre.

Kann aufgrund fehlender Kaufpreise oder mangelnder Aktualität der zugrundeliegenden Kaufpreise der Bodenrichtwert nicht aktuell ermittelt werden, so kann eine Bodenwertermittlung durch ein externes Gutachten, durch eine verwaltungsseitig erstellte kalkulatorische Bodenwertermittlung (Residualwertverfahren) oder durch ein mittelbares Vergleichswertverfahren, wie dem Lagewertverfahren auf Basis von Bodenrichtwerten benachbarter Wohnlagen, erfolgen.

Erweist sich ein Grundstück nach einmaligem Durchlaufen des Angebotsverfahrens als unmöglich zum Basispreis zu veräußern, so wird eine Abweichung von bis zu 5 % gegenüber dem Basispreis als marktkonform betrachtet. Erweist sich nach einer oder mehrerer weiterer Angebotsphasen das Grundstück als unverkäuflich, so hat eine Neubewertung zu erfolgen, dabei sollen Erkenntnisse aus möglicherweise eingegangenen niedrigeren Angeboten berücksichtigt werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken kann hiervon abweichend, bei Vorliegen eines den Basispreis unterschreitenden Angebots, auf Vorschlag der Verwaltung den Verkauf beschließen, wenn alle übrigen Verkaufsbedingungen eingehalten wurden und vernünftigerweise zu erwarten ist, dass kein anderer Bieter ein Angebot abgibt und aufgrund von dargelegten Gründen der Verkaufspreis wirtschaftlich ist.

2.2 Publikation

Jeder Grundstückverkauf wird hinreichend publiziert. Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) bekanntgemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken bietet die Grundstücke auf ihrem Internetauftritt mit Texten in deutscher, englischer und französischer Sprache zum Verkauf an und wirbt für dieses

Gesamtangebot im angemessenen Umfang auf den einschlägigen Internetplattformen bzw. in der regionalen Presse.

Ist ein Grundstück aufgrund seiner Größe, seines Wertes oder anderer Merkmale geeignet, für typischerweise europaweit oder gar international tätige Investoren von Interesse zu sein, so ist dies bei der Wahl der Medien, in denen auf die Ausschreibung hingewiesen wird, entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Bedingungs- und Diskriminierungsfreiheit

Grundstücke werden allen Käufergruppen angeboten. Die zulässige (wirtschaftliche) Nutzung, die geltenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, Auflagen im Rahmen des Umwelt- und Naturschutzes, die Rechte des Rats der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie sonstige allgemeine Auflagen bleiben hiervon unberührt.

2.4 Wettbewerbsverfahren

Über den Verkauf einer Liegenschaft entscheidet der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken auf Basis der eingegangenen Angebote. Haben mehrere Bieter auf das entsprechende Grundstück den gleichen Preis geboten, so ist zwischen ihnen ein Bietverfahren durchzuführen, das zu einem eindeutigen Ergebnis kommt.

Das Amt für Liegenschaftsverwaltung legt fest, in welcher Form die Angebote einzureichen sind. Schriftlich eingereichte Angebote sind immer zuzulassen. Sie müssen unterzeichnet sein. Elektronisch übermittelte Angebote sind nach Wahl der Verwaltung mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz und den Anforderungen des Auftraggebers oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versehen.

Die Liegenschaftsverwaltung hat die Datenintegrität und die Vertraulichkeit der Angebote auf geeignete Weise zu gewährleisten. Per Post oder direkt übermittelte Angebote sollen in einem verschlossenen Umschlag eingereicht, als solche gekennzeichnet und bis zum Ablauf der für die Einreichung vorgesehenen Frist unter Verschluss gehalten werden. Bei elektronisch übermittelten Angeboten ist dies durch entsprechende technische Lösungen nach den Anforderungen des Auftraggebers und durch Verschlüsselung sicherzustellen. Die Verschlüsselung muss bis zur Öffnung des ersten Angebots aufrechterhalten bleiben.

Angebote von Bietern, die die Datenintegrität nicht gewährleisten (offene und unverschlüsselte Angebote) werden berücksichtigt, die Verwaltung soll auf diese Weise eingegangene Angebote in einem eigenen verschlossenen Umschlag bzw. in einer eigenen elektronisch verschlüsselten Datei bis zum Tag der Öffnung aufbewahren.

Die Angebote müssen die geforderten Preise sowie die geforderten Erklärungen und Nachweise enthalten.

Im Rahmen der Publikation des Grundstückverkaufs ist der Termin für die Öffnung und Verlesung (Eröffnung) der Angebote anzugeben. An diesem Eröffnungstermin dürfen nur die Bieter und ihre Bevollmächtigten zugegen sein. Bis zu diesem Termin sind die zugegangenen Angebote auf dem ungeöffneten Umschlag mit Eingangsvermerk zu versehen und unter Verschluss zu halten. Elektronische Angebote sind zu kennzeichnen und verschlüsselt auf-

zubewahren. Zur Eröffnung zuzulassen sind nur Angebote, die dem Verhandlungsleiter bei Öffnung des ersten Angebots vorliegen.

Beim Verkauf eines Grundstückes, für das eine erbaupachtvertragliche Nutzung besteht, wird auf das Wettbewerbsverfahren verzichtet, sofern die Eigentumsübertragung auf den bisherigen Erbbaupachtnehmer erfolgt.

2.5 Dokumentation

Das Verkaufsverfahren ist zeitnah so zu dokumentieren, dass die einzelnen Stufen des Verfahrens, die einzelnen Maßnahmen, die maßgebenden Feststellungen sowie die Begründung der einzelnen Entscheidungen in Textform festgehalten werden. Diese Dokumentation muss mindestens enthalten:

- a) Bezeichnung der verkauften Grundstücke
- b) Bodenrichtwert / ggf. ermittelter Bodenwert
- c) Basiswert und Begründung sofern der Basiswert vom Bodenrichtwert abweicht
- d) Gebotener Kaufpreis
- e) Name(n) und Anschrift(en) des Käufers bzw. der Käufer
- f) Namen und Kaufpreise der nicht berücksichtigten Bieter
- g) Kaufpreisrelevante Sozialkriterien des Höchstbietenden
- h) Reduzierung des tatsächlich zu zahlenden Kaufpreises aufgrund von Sozialkriterien
- i) Beginn und Ende der Publikation
- j) Beschreibung des Verfahren zur Öffnung der Angebote
- k) Ggf. Gründe für den Ausschluss von Angeboten

3. Verkauf von Grundstücken

3.1. an natürliche Personen für Wohnzwecke

Beim Verkauf eines Grundstückes, für das eine Wohnbebauung vorgesehen ist bzw. eine Wohnbebauung besteht, wird bei Eigennutzung durch Käufer und die betreffenden Haushaltsmitglieder sowie gleichzeitiger Erfüllung folgender Sozialkriterien eine Kaufpreisreduzierung zur Anwendung gebracht:

- Kinder
 - o vor der Vollendung des 18. Lebensjahres soweit sie im Haushalt des Bewerbers dauerhaft leben

Je Kind 6 % auf den Basispreis

- o nach der Vollendung des 18. Lebensjahres und vor Vollendung des 25. Lebensjahres soweit sie im Haushalt des Bewerbers dauerhaft leben

Je Kind 3 % auf den Basispreis

- je pflegebedürftigem Familienangehörigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 SGB IX), der dauerhaft im Haushalt des Bewerbers lebt
 - o ab 50 % 2 % auf den Basispreis
 - o ab 60 % 3 % auf den Basispreis
 - o ab 70 % 4 % auf den Basispreis
 - o ab 80 % 5 % auf den Basispreis
 - o ab 90 % 6 % auf den Basispreis

Bei pflegebedürftigen Kindern sind entsprechend beide Kriterien anzusetzen.

Personen, bei denen eine Pflegebedürftigkeit nach § 14 SGB XI vorliegt, die über eine Einstufung der Pflegebedürftigkeit nach § 15 SGB verfügen und bei denen keine Einstufung im Sinne des § 2 Abs. 2 SGB IX vorliegt, sind gemäß ihrer Pflegestufen wie folgt einzustufen:

- o Pflegestufe 0: 2 % auf den Basispreis
- o Pflegestufe 1: 4 % auf den Basispreis
- o Pflegestufe 2: 5 % auf den Basispreis
- o Pflegestufe 3: 6 % auf den Basispreis

Maßgeblich für die Feststellung der Sozialkriterien ist der Tag der Angebotsöffnung. Die Nachweise über das Vorliegen eines Kaufpreisreduzierungsstatbestandes sind mit der Angebotsabgabe zu erbringen bzw. innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes nach Vollzug des Kaufvertrags durch Meldebescheinigung nachzuweisen.

3.2 an Unternehmer für gewerbliche Nutzung

Der Verkauf unterliegt der Anwendung des Vergaberechts, sofern der Verkauf mit qualifizierten Bauauflagen, städtebaulichen Verträgen (gem. § 11 BauGB) oder vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Durchführungsvertrag verbunden ist und den Wert von netto 5.150.000 Euro überschreitet.

In den übrigen Fällen kann von Publikation und Wettbewerbsverfahren gem. Ziff. 2 abgesehen werden, wenn das Grundstück für die Erweiterung eines bestehenden, eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs am Standort Saarbrücken benötigt wird und eine konkrete Bauabsicht besteht.

3.3 sonstige Grundstücksübertragungen

Der Verkauf ist gemäß der allgemeinen Grundsätze (Ziff. 2) durchzuführen.