

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.01.2020	
Hauptausschuss	15.01.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.01.2020	

Beratungsgegenstand

Grundstücksangelegenheit, hier: Öffentliche Ausschreibung von Grundstücken im Bereich der Ketschendorfer Feldmark II

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass es in der öffentlichen Ausschreibung zum Verkauf von Grundstücken, bekannt gemacht am 06.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 44 Abweichungen von der Sachverhaltsdarstellung in der DS 6/DS/876, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019, gab und genehmigt diese.
2. Der am 15.08.2019 gefasste Beschluss zum Grundstückstausch gemäß der Drucksache 7/DS/009 wird dahingehend geändert, dass der Bürgermeister beauftragt wird, die Parzelle 14 (ca. 737 m²) auf der KFM II nicht einzutauschen, sondern ebenfalls zum Höchstgebot mit einem Mindestgebot von 73.700 € zu verkaufen. Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt, dass die Parzelle 14 in die öffentliche Ausschreibung zum Verkauf von Grundstücken, bekannt gemacht am 06.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 44, einbezogen wurde.

Sachverhalt:

In ihrer öffentlichen Sitzung am 23.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bürgermeister beauftragt, 41 Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ im WA 1 bis WA 6, das betrifft die Parzellen 1 – 41, zu einem Mindestgebot von 100 €/m² und die 3 Grundstücke im WA 7, die Parzellen 42 – 44, zu einem Mindestgebot von 110 €/m² im Wege der öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot zu verkaufen (siehe 6/DS 876).

Zur Ausschreibung selbst sind in der Drucksache u. a. folgende Festlegungen getroffen worden: „Jeder Bieter kann ein Gebot für ein Grundstück abgeben. Alternativgebote finden keine Berücksichtigung.“ Weiter heißt es: „Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens zum

Höchstgebot. Den Zuschlag erhält der Meistbietende für das jeweilige Grundstück. Bei gleicher Gebotshöhe entscheidet das Los. Damit lässt sich der höchstmögliche Verwertungserlös erzielen. Außerdem ist dieses Verfahren transparent und willkürfrei.“

In nichtöffentlicher Sitzung am 15.08.2019 wurde der vorgenannte Beschluss dahingehend berichtet, dass von den erstgenannten 41 Grundstücken die Parzellen Nr. 14, 20 und 21 nicht mehr zum Höchstgebot ausgeschrieben, sondern gegen drei andere Grundstücke mit Wertausgleich eingetauscht werden sollten (siehe 7/DS/009).

Die Ausschreibung von 39 Grundstücken, gelegen im WA 1 bis WA 6, ist am 06.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 44 bekannt gemacht worden (siehe Anlage 1). Dabei erfolgten Abweichungen zu dem gerade Beschriebenen, über die der Bürgermeister erstmals im Hauptausschuss am 05.12.2019 und nochmals in der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 mündlich informiert hatte. So können nunmehr von jedem Bieter mehrere Gebote abgegeben werden bis hin zum Bieten auf alle Grundstücke. Damit kann jeder seine Chancen, den Zuschlag für ein Grundstück zu bekommen, um ein Vielfaches erhöhen.

Des Weiteren wurde festgelegt, dass die Gebote in einem Notariat abgegeben werden, das dann der Stadt täglich einen Überblick über die vorliegenden Gebote übermittelt. Auf dieser Grundlage veröffentlicht die Stadt auf der Internet-Seite in tabellarischer Form die Information, zu welchem Grundstück Gebote eingereicht worden sind, nicht jedoch, wie viele Gebote zu jedem Grundstück vorliegen. Dadurch erhöhen sich die Chancen, dass Gebote auf alle Grundstücke abgegeben werden. Der Notar wird auch bei der Angebotsöffnung am 25.01.2020 anwesend sein und das Verfahren begleiten. Auch darüber informierte der Bürgermeister in den vorgenannten Gremiensitzungen.

Abweichend zu dem mit Drucksache 7/DS/009 gefassten Beschluss ist nun auch die Parzelle 14 mit ausgeschrieben worden. Die begünstigten Interessenten hatten vor der Bekanntmachung der Ausschreibung erklärt, von dem Grundstückstausch Abstand zu nehmen. Sie möchte ihr vormals zum Tausch vorgesehenes Grundstück nun nur noch an die Stadt zurückgeben.

Seit dem 12. Oktober 2019 ist die Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung – GenehmFV) vom 04. Oktober 2019 in Kraft (s. Anlage 2). Sie ersetzt die bislang geltende GenehmFV vom 09. März 2009. Die Bedingungen für die Genehmigungsfreiheit beim Verkauf kommunaler Grundstücke sind in § 2 geregelt und haben sich im Vergleich zu der alten Verordnung inhaltlich nicht geändert. Bei einer bedingungsfreien Ausschreibung gemäß § 2 Absatz 1 Punkt 1 sind alle Angaben, die den Bieterkreis einschränken könnten, zu unterlassen. Auch sind Bau- und Sanierungsverpflichtungen bei einer bedingungsfreien Ausschreibung gemäß einer schriftlichen Auskunft der Kommunalaufsicht nicht zulässig.

Da die Stadt auf die Bauverpflichtung innerhalb von 4 Jahren ab Vertragsabschluss nicht verzichten will, um somit mögliche Spekulationen an den Grundstücken zu unterbinden, ist schon in der Drucksache 6/DS/876 darauf hingewiesen worden, dass der Verkauf der Baugrundstücke entsprechend § 2 Absatz 1 Punkt 3 GenehmFV (alte und neue Fassung) auch genehmigungsfrei zum geeigneten Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (siehe Anlage 3) verkauft werden kann.

Der aktuelle Bodenrichtwert in Fürstenwalde/Süd beträgt 75 €/m². Er liegt gleichauf mit dem separat ausgewiesenen Bodenrichtwert für das Wohnbaugebiet Ketschendorfer Feldmark I (KFM I). Da die Qualität, Lage und Größe der Grundstücke in der Ketschendorfer Feldmark II (KFM II) mit der in der KFM I vergleichbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Verkauf der Eigenheimgrundstücke in der KFM II über dem Mindestgebot von 100 €/m² nach § 2 Absatz 1 Punkt 3 GenehmFV genehmigungsfrei ist. Hierzu liegt eine kürzlich eingeholte schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oder-Spree vor, die das angesetzte Mindestgebot in Höhe von 100 €/m² bekräftigt.

Seit dem 11.12.2019 liegt der Veränderungsnachweis des Kataster- und Vermessungsamtes Beeskow zur KFM II vor. Ein Vergleich mit dem Parzellierungsplan hat ergeben, dass die in der Ausschreibung angegebenen ca.-Flächengrößen den tatsächlichen Flurstücksgrößen entsprechen, so dass entgegen der Aussage in der Ausschreibung unter Besonderheiten, Punkt 1, keine Kaufpreisanpassungen vorgenommen werden müssen.

Die Öffnung der Gebote erfolgt am 25.01.2020. Die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgt jedoch erst dann, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Beschlussvorschläge dieser Drucksache beschlossen hat.

Finanzen:

Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt: Durch die Einbeziehung des Notariats werden zusätzliche Kosten fällig. Diese Kosten werden gedeckt aus dem Kostenträger 111 70 10 und dem Sachkonto 54 310 50.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt: Die Auswirkungen bestehen darin, dass die Parzelle 14 nicht zu dem in der Ausschreibung durchschnittlich erzielten Kaufpreis je Quadratmeter eingetauscht, sondern zum Höchstgebot ausgeschrieben wird. Das konkrete Ergebnis kann erst nach Auswertung der Ausschreibung ermittelt werden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Keine Änderungen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Ausschreibungstext KFM II

Anlage 2: GenehmFV 2019

Anlage 3: BauGB §196 u.a.