

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2005-05-31

Dezernat/ Amt: II / Amt für Liegenschaften

Bearbeiter: Herr Hinz

Telefon: 545-1602

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00595/2005

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Liegenschaftspolitische Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Begründung

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 24.01.2005 zur Drucksache 00249/2004 den Oberbürgermeister beauftragt, kurzfristig liegenschaftspolitische Leitlinien zur Beschlussfassung vorzulegen, die insbesondere folgende Handlungsfelder umfassen:

1. Festlegung von Kriterien für den Verkauf unter Wert von nicht vermarktungsfähigen, in der Perspektive ggf. abbruchgefährdeten Immobilien, die sich im Besitz der Landeshauptstadt befinden.
2. Handlungsstrategie der Stadt für leer stehende Bundes- und Landesimmobilien und Immobilien in Privatbesitz, die sicherheitsgefährdend sind oder das Stadtbild verunstalten.

1. Verkäufe von bebauten Grundstücken

1.1 Grundstücksbestand

116 bebaute Grundstücke sind gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2003 in die städtische Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) mit der Maßgabe eingebracht worden, diese zu sanieren und im Bestand zu halten bzw. zu verkaufen und mit dem Verkaufserlös die Sanierung vorzunehmen. Diese Grundstücke sind durchweg in einem ansehnlichen Zustand und vermietet.

Weitere 75 Grundstücke befinden sich noch aktuell auf der Verkaufsliste des sogen. 6-Mio. Euro-Paketes. Das sind die Grundstücke, deren Verkaufserlöse gemäß dem Unternehmenssicherungskonzept der WGS zufließen sollen. Darüber hinaus befinden sich nur noch 3 innerstädtische Grundstücke im Eigentum der Stadt, die Grundstücksentwicklungen vorbehalten sind.

In den Sanierungsgebieten befinden sich noch 70 Grundstücke im Eigentum der Stadt (15 in der Schelfstadt, 28 in der erweiterten Schelfstadt, 3 in der Altstadt und 24 in der Feldstadt).

1.2 Kriterien für den Verkauf

Nach § 57 Kommunalverfassung müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Ein Verkauf von Grundstücken unter dem vollen Wert bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Der volle Wert wird bei bebauten Grundstücken grundsätzlich durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Liegt das bei einer Ausschreibung abgegebene Höchstgebot unter dem durch Gutachten ermittelten Verkehrswert, kann die Kommune entscheiden, ob der durch Ausschreibung ermittelte Marktpreis als voller Wert akzeptiert wird. Die Veräußerung eines kommunalen Grundstücks ist auch durch Auktion möglich. Der volle Wert wird in diesem Falle durch die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden ermittelt.

Mit Durchführungserlass des Innenministeriums vom 22.09.2004 zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 der Kommunalverfassung werden außerdem Kriterien für eine vorgesehene Veräußerung unter dem vollen Wert aus besonderem öffentlichem Interesse an die Hand gegeben.

Aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft kann bei der Verfolgung städtebaulicher Zwecke die Förderung einer bestimmten Maßnahme oder die Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung ein besonderes öffentliches Interesse begründen. Das besondere öffentliche Interesse an dem Verkauf unter Wert kann auch in der Ersparnis von künftigen Bewirtschaftungskosten für das Grundstück liegen. Auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen kann im Einzelfall ein besonderes öffentliches Interesse darstellen, sofern damit keine unzulässige Beihilfe im Sinne des Artikels 87 Abs. 1 des EG-Vertrages vorliegt. Bei der Weggabe unter dem vollen Wert sind zur Vermeidung der Spekulation Sicherungsklauseln, wie z.B. die Bestellung einer Grundschuld in Höhe des Subventionsbetrages, eine Mehrerlösabführung, Verkaufsbeschränkungen oder ein Vorkaufsrecht im Vertrag zu vereinbaren.

Sowohl das Höchstgebotsverfahren als auch der Verkauf unter Wert aus besonderem öffentlichem Interesse sind bereits gängige Verkaufsstrategien der Stadtverwaltung. Jedoch soll künftig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, im Höchstgebotsverfahren auf die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zu verzichten.

1.3 Verkaufsstrategie

Von den Grundstücken, deren Verkaufserlös an die WGS ausgekehrt werden soll, wurden 17 Grundstücke mit Darlehen saniert. Der Verkauf von sanierten und vermieteten Häusern soll zunächst zugunsten des Verkaufs der sanierungsbedürftigen Häuser zurückgestellt werden.

Der Verkauf erfolgt in enger Abstimmung mit der WGS. In die Verkaufsbemühungen ist auch die Sparkasse Schwerin eingebunden, deren Immobiliencenter die Verkaufsexposés erhält. Derzeit bereitet die Stadtverwaltung eine Zusammenstellung der baulichen Zustände der städtischen Häuser innerhalb und außerhalb der Sanierungsgebiete vor, aus der eine zeitliche Abfolge und Prioritätensetzung bei den Verkaufsbemühungen festgelegt werden kann.

2. Handlungsstrategie

Soweit mit dem Bezugsbeschluss der Stadtvertretung eine Handlungsstrategie der Stadt für leerstehende Bundes- und Landesimmobilien und Immobilien in Privatbesitz, die sicherheitsgefährdend sind oder das Stadtbild verunstalten, eingefordert wird, ist auf die rechtlichen Möglichkeiten des Bauordnungs-, Planungs- und Ordnungsrechts zu verweisen. Diese bestehen vor allem in § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und § 89 SOG (Ersatzvornahme).

Da deren rechtliche Mittel bekanntlich begrenzt sind, um auf die Eigentümer wirkungsvoll einzuwirken, zumal diese häufig gar nicht mehr über die nötigen finanziellen Spielräume für Sanierungen verfügen, kann nur empfohlen werden, mit den Eigentümern eine gemeinsame Strategie zur Grundstücksentwicklung und -vermarktung zu beraten und zu entwickeln. Diese gesprächs- und verhandlungsintensiven Kontakte müssen auf besonders exponierte Standorte konzentriert werden.

Beteiligt daran sind insbesondere die Stabstelle für Kommunale Wirtschaftsförderung, das Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz und ggfs. das Amt für Liegenschaften. Vor allem aber können damit die Interessen von benachbarten Grundstückseigentümern gebündelt und einer Realisierung näher gebracht werden. Versuche in dieser Richtung mit einzelnen Projekten können als erfolgversprechend bezeichnet werden. Mindestens haben sie positive Resonanz erzeugt und die Eigentümer ermuntert, den Standort noch nicht ganz abzuschreiben.

Wie im Fall der Friedrichstraße geschehen, sollte über eine stärkere Einbeziehung des von der Stadtmarketing GmbH getragenen Citymanagements die Selbstorganisation der Eigentümer zur Aufwertung des jeweiligen Mikrostandorts gefördert werden.

Da weder der Bund noch das Land selbst in Immobilien investieren oder bereit sind, abbruchreife Objekte zu beseitigen, sondern nur an einem Verkauf interessiert sind, kann mit einer besonderen Solidarität unter Gebietskörperschaften jedoch nicht gerechnet werden.

Alle Bemühungen sind indes nur von Erfolg gekrönt, wenn es überhaupt Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten und damit interessierte Kaufbewerber für die in Rede stehenden Immobilien gibt.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:

--

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:

--

gez. Wolfgang Schmülling
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister