

Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache DS 0670/22

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion DIE LINKE. zur Drucksache 0160/22 - Grundstücksverkehr - öffentliche Ausschreibung - Vergabe von Erbbaurechten alternativ von 12 Baugrundstücken in Stotternheim, nördlich der Walter-Rein-Straße

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Nein.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Ja.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

Zum Antrag der Fraktion DIE LINKE...

*Der Beschlusspunkt 01 wird wie folgt **ergänzt** (Ergänzungen **fett**):*

Die Landeshauptstadt Erfurt bestellt nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung an den Flurstücken, 2384, 2385, 2387, 2388, 2389, der Gemarkung Stotternheim, Flur 1 Erbbaurechte mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren, zu einem Erbbauzins von 5 % unter Anwendung der "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen bzw. selbstgenutzten Wohnimmobilien-Eigenheimrichtlinie". Soweit im Rahmen der Ausschreibung keine geeigneten Bewerber bestätigt werden können, da bspw. die geforderten Kriterien der Eigenheimrichtlinie nicht eingehalten werden, sind die betreffenden Grundstücke nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung zum Verkehrswert einer Veräußerung zuzuführen.

Diese Veräußerung im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung bedarf der vorherigen Zustimmung des Ausschusses FLRV und darf frühestens drei Jahre nach erfolgter Ausschreibung der Erbbaurechte erfolgen.

*Der Beschlusspunkt 02 wird wie folgt **ergänzt** (Ergänzungen **fett**):*

Die Landeshauptstadt Erfurt veräußert die Flurstücke 2398, 2400, 2401, 2402, 2403, 2383, 2391 jeweils gelegen in der Gemarkung Stotternheim, Flur 1, nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung zum Verkehrswert.

Eine Veräußerung unter 250 EUR pro qm bedarf der Zustimmung des Ausschusses FLRV.

Begründung:

Zu 1.:

Mit der Ergänzung soll erreicht werden, dass ein Ausschuss das Scheitern der Vergabe der

*Erbbaupachtrechte für die betreffenden Grundstücke feststellt.
Zudem soll klargestellt werden, dass diese Feststellung frühestens nach drei Jahren erfolgen kann. Damit soll der „Zugriff“ auf das Erbbaupachtrecht für einen gebotene Zeitraum ermöglicht werden.*

Zu 2.:

Mit dieser Ergänzung soll erreicht werden, dass der Ausschuss Verkäufe unter 250 EUR pro qm bestätigen muss. Die 250 EUR orientieren sich am aktuellen Bodenrichtwert und den Aufwendungen zur Herstellung der Baureife (Abriss).

...wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu 1.:

Die Ergänzung wird abgelehnt. Eine Ausschreibung zum Verkauf der Flächen bedarf keiner weiteren Beschlussfassung und kann frühestens nach einem halben Jahr nach Beschlussfassung und zweimaliger erfolgloser Ausschreibung der Erbbaurechte erfolgen.

Begründung:

Innerhalb der Stadtverwaltung ist das Amt 62 für die Durchführung und fachliche Betreuung des Verfahrens und damit auch die Prüfung der Eignung der Bieter zuständig. Nach der Prüfung wird durch das A62 ein Zuschlag erteilt oder ebenjener verwehrt – insoweit ergibt sich als Ergebnis der Auswertung, ob das Verfahren erfolgreich war oder nicht. Ein nochmaliger Beschluss in der Sache ist nicht erforderlich. Eine Information des Ausschusses zum Ergebnis des Verfahrens kann im Anschluss durchgeführt werden.

Beschlussbedürftig aus hiesiger Sicht ist allein der Modus der Vermarktung. Hier wird aus Sicht des A62 ein zweimaliges Ausschreiben (jeweils zeitlich befristet) als Vergabe eines Erbbaurechtes als möglich angesehen. Dies dürfte etwa einen Zeitraum von einem halben Jahr in Anspruch nehmen. Sollte die Ausschreibung der Erbbaurechtsvergaben zweimal scheitern, wird hier davon ausgegangen, dass kein Interesse besteht. Im Nachgang wäre aus fachlicher Sicht eine sofortige Ausschreibung zum Verkauf anzuraten, da die laufenden Kosten für die Grundstücke wie Grundsteuer, die Verwaltung u. ä. weiterhin anfallen. Ergänzend möchte das Amt 62 darauf hinweisen, dass ungenutzte Grundstücke regelmäßig zu pflegen sind (mindestens halbjährliche Grasmahd). Dies erzeugt zusätzliche Kosten. Konflikte mit Eigentümern bereits veräußerter Grundstücke sind zudem nicht auszuschließen, insbesondere dann, wenn die Pflegemaßnahmen nicht deren Ansprüchen entsprechen.

Im Übrigen wird auch nicht von fallenden Baupreisen ausgegangen, was allein schon eine kurzfristige Vermarktung erfordert.

Zu 2.:

Die Ergänzung wird abgelehnt.

Begründung:

Entsprechend § 31 Abs. 1 ThürGemHV ist im Rahmen der Veräußerung von Gemeindevermögen eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen, wodurch letztlich der Verkehrswert am Markt ermittelt werden soll – vgl. § 194 BauGB. Die Regelung in § 31 Abs. 1 ThürGemHV stellt eine Konkretisierung des § 67 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 ThürKO dar, wonach die Kommune Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf.

Der öffentlichen Ausschreibung hat entsprechend ständiger Verlautbarung durch das Landesverwaltungsamt eine Begutachtung durch einen unabhängigen Sachverständigen vorzugehen. Im vorliegenden Fall wurde, aufgrund verfügbarer Kompetenz eine interne Bewertung durch die "Kommunale Bewertungsstelle" gefertigt, welche per Stichtag September 2021 einen Bodenwert von 200 EUR/m² vorsieht. Derzeit erfolgt die Aktualisierung der Bewertung, da per 01.01.2022 eine Fortschreibung des Bodenrichtwertes erfolgt ist. Aktuell beträgt der BRW nun 155 EUR/m².

Das A62 geht unabhängig der geschilderten Preisermittlung jedoch ebenfalls von höheren Kaufpreisen aus – welche sich jedoch, wie erläutert, am Markt (in Form der Gebote) bilden und letztlich den Verkehrswert abbilden.

Hinsichtlich der Abbruch- und Erschließungskosten kann auf den Sachverhalt der DS verwiesen werden. Demnach betragen diese bezogen auf die Verkaufsgrundstücke kalkulatorisch rd. 200 EUR/m².

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass eine Änderung des Beschlusspunktes 02 nicht notwendig und in der Form nicht geeignet ist.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Der Ergänzungsantrag wird abgelehnt.

Anlagenverzeichnis

gez. Dr. T. Stefani

Unterschrift Amtsleitung

27.04.2022

Datum