

Drucksache DS Nr. 042/94 vom 24.03.1994 in der Fassung der Änderung DS 074/04 vom 03.06.2004

Richtlinie für den Verkauf kommunaler Grundstücke der Stadt Rathenow für Wohn- und Gewerbebezwecke

1. Grundsätze

- Mit dem Grundstücksvorrat der Stadt Rathenow ist nach dem Prinzip der strengsten Sparsamkeit umzugehen. Ein Verkauf von Grundstücken erfolgt nur dann, wenn ein begründetes öffentliches Interesse hierfür vorliegt.
- Neben dem Verkauf von Grundstücken ist einem Ankauf zur weiteren kommunalen Flächenvorsorge vorrangige Aufmerksamkeit zu schenken.
- Ein begründetes öffentliches Interesse für den Verkauf von kommunalen Grundstücken liegt vor, wenn dadurch eine Baulandmobilisierung für
 - die Schaffung von wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Schnellbahnbau usw.),
 - die Ansiedlung von Gewerbe, insbesondere im wertschöpfenden Bereich,
 - die Schaffung von Wohnraum,
 - die Umsetzung von kommunalen Aufgaben in fremder Trägerschaft erreicht wird.
- Vor jedem Verkauf sind andere Möglichkeiten der Grundstücksüberlassung (Miete, Pacht, Erbbau, Nutzung von privaten Anbietern) zu prüfen. Voraussetzungen für Kaufangebote durch die Stadtverwaltung Rathenow sind das Vorliegen von
 - a) Negativtest des Amtes für offene Vermögensfragen
 - b) Verkehrswertgutachten
 - c) positiv beschiedene Bauvoranfrage, soweit die Bebaubarkeit nicht anderweitig eindeutig geregelt ist.
- Jeder Grundstücksverkauf ist nach Vorbereitung durch das Amt für Wirtschaft und Finanzen, Sachgebiet Liegenschaften, durch den Hauptausschuss und die Stadtverordnetenversammlung auf der Grundlage aussagefähiger Beschlussvorlagen zu beschließen. Für den Kaufpreis ist in der Regel mindestens der Verkehrswert laut Verkehrswertgutachten heranzuziehen. Im Kaufvertrag sind die Zweckbindung und die zeitlich befristete Baurealisierung eindeutig zu fixieren. Diese Bedingungen sind über ein Wiederkaufsrecht vertraglich zu sichern.

2. Verfahrensweise beim Verkauf kommunaler Grundstücke

2.1. Grundstücke für Wohnbebauung

2.1.1. Eigenheimbauer

Für die Eigenheimbebauung sind vorrangig Erbbaurechte anzubieten. Finden sich hierfür keine Interessenten, werden frei verfügbare und baureife Grundstücke zum Zwecke der Eigenheimbebauung im Wege der öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot veräußert. Voraussetzung für den Verkauf von Eigenheimgrundstücken ist die beabsichtigte Selbstnutzung durch den Erwerber.

Bestehende rechtmäßig erworbene Nutzungsrechte (dinglich gesicherte Nutzungsrechte, Nutzungsverträge, Miet- und Pacht- sowie Erbbaurechtsverträge) begründen eine vorrangige Berücksichtigung der bisherigen Nutzer für einen Kauf.

2.1.2 Bauträger

Der Verkauf von Grundstücken an einen Bauträger ist möglich, wenn dieser eine Wohnnutzung im Interesse der Stadt Rathenow vertraglich sichert.

2.2. Grundstücke für gewerbliche Nutzung

2.2.1. Voraussetzungen

Verkaufs- und baureife Grundstücke werden zum Zwecke der Bebauung mit gewerblicher Nutzung veräußert, wenn

1. ein öffentliches Interesse für die beantragte gewerbliche Nutzung besteht (Schaffung von Arbeitsplätzen, vorzugsweise im verarbeitenden Gewerbe; Initiierung von Bau- und Nachfolgeinvestitionen)
2. neben der Positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Unternehmenskonzept vorliegt, das mindestens folgende Angaben enthält
 - Unternehmensinhalt (Gesellschaftsform, bisherige Geschäftstätigkeit, Leistungsspektrum, Marktsituation, Absatzstrategie, Umsatzerwartung)
 - Investitionsumfang und Finanzierungskonzept
 - Anzahl der zu schaffenden Dauerarbeitsplätze und deren Struktur
 - Nachweis des Flächenbedarfes

Maßgeblich für die Entscheidung zum Grundstücksverkauf ist ausschließlich das Unternehmenskonzept und hierbei erstrangig die Erhaltung und Schaffung von Dauerarbeitsplätzen, nicht die Antragsreihenfolge bei mehreren Kaufanträgen.

2.2.2 Ablauf

Liegt ein **unmittelbares** Interesse zur kurzfristigen Veräußerung eines Grundstückes zur gewerblichen Nutzung vor (z. B. Lückenschließung, Verhinderung des Verfalls einer vorhandenen Bebauung usw.), so erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung der Verkaufsabsicht mit Darstellung der wesentlichen Ziel- und Bewertungskriterien für den Verkauf.

Wenn diese Verkaufsabsicht offensichtlich ist (z. B. Einzelparzellen von Gewerbegebieten mit gültigem B - Plan), erfolgt keine weitere öffentliche Bekanntmachung. Die Akquisition von potentiellen Ansiedlungsinteressenten erfolgt durch das Amt für Wirtschaft und Finanzen, SG Wirtschaftsförderung, zielgruppenorientiert.

Grundstücke, die lt. Bebauungsplanung gewerblich nutzbar sind, für die jedoch zum Zwecke der Erhaltung eines kommunalen Flächenvorrates **kein unmittelbares** Verkaufsinteresse besteht, werden bei Eingang eines Kaufantrages durch das Amt für Wirtschaft und Finanzen unter Einbeziehung weiterer zu beteiligender Ämter für eine Verkaufsentscheidung für den Hauptausschuss und die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet.

2.3 Zuständigkeiten

Durch das Amt für Wirtschaft und Finanzen werden alle beantragten Grundstücksverkäufe mit gewerblicher Nutzungsabsicht unter Berücksichtigung baurechtlicher, gewerblicher, umweltrechtlicher und unternehmenskonzeptioneller Gesichtspunkte für eine Entscheidung durch den Hauptausschuss und die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet. Bei einer Bewertung der Konzepte wirtschaftlicher Unternehmen kann vorab der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen in die Meinungsbildung einbezogen werden und erarbeitet in diesem Falle eine Empfehlung für den Hauptausschuss.