



Stadt Beeskow –
- Hauptausschuss - Hauptverwaltungsbeamter Frank Steffen
- Stadtverordnetenversammlung -
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Tagesordnung des Hauptausschusses am 25.04.2023 und zur SVV am 07.05.2023

Sehr geehrte Vorsitzende,

folgender Tagesordnungspunkt ist zum Hauptausschuss am 25.04.2023 und zur Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2023 wie folgt mit auf die Tagesordnung zu setzen.

1.) Beschlussvorlage als TOP:

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Verkauf von kommunalen unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken gemäß klar festgelegter Varianten. Eine entsprechende Richtlinie nebst Anlagen ist zu erarbeiten:

- Variante 1: Verkauf zum Höchstpreisgebot, wobei der aktuelle BRW das Mindestgebot darstellt, sofern die Kosten (Anschaffungs- /Herstellungskosten, Erschließung, Planverfahren etc.) darunter liegen. Anderenfalls sind als Mindestgebot die angefallenen Kosten anzusetzen!
- Variante 2: Verkauf zum Festwert – Einheimischen-Modell -
Als Festwert kann der Bodenrichtwert angesetzt werden sofern die Kosten (Anschaffungs- /Herstellungskosten, Erschließung, Planverfahren etc.) darunter liegen. Anderenfalls sind die angefallenen Kosten zum Bodenrichtwert entsprechend hinzuzurechnen.
- Variante 3: Verkauf über Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit (bis) 99 Jahre und einem Erbbauzins iHv.bis % des aktuellen BRW.

Begründung:

In den letzten Jahren erfolgten Grundstücksverkäufe in der Kreisstadt Beeskow nach dem sogenannten „windige Hunde“ Prinzip. Dieses wenig transparente Prinzip ist für die Veräußerung von kommunalem Eigentum mehr als ungeeignet.

Interessenten mit geringen Einkommen und ohne Kapital bleibt der Grundstücksmarkt verschlossen. Vielmehr werden durch dieses jahrelang ohne Beschluss praktizierte Verfahren potentielle Käufer mit viel Kapital und hohen Einkommen bevorzugt.

Abhilfe lässt sich mit dem unlängst in Eberswalde beschlossen und Fürstenwalde zur Zeit behandelten „Einheimischen Modell“ schaffen. Damit gehen wir als kinderfreundliche und soziale Stadt auch bei Grundstücksvergabe einen sozialen Weg.

Bereitstellung von kommunalen Wohnraum darf nicht mehr mit einer Belastung des kommunalen Haushaltes in Millionenhöhe einhergehen.

Verfahren zur Vergabe müssen für jedermann transparent zugänglich sein und nicht mehr durch eine einzige Person in der Stadtverwaltung erfolgen.

Hierzu schlagen wir als erste Diskussion folgende zusätzliche Kriterien für die Vergabe nach den Varianten vor:

Variante 1: Vergabe zum Höchstpreis

Die Variante der Vergabe zum Höchstpreis in Form eines Bieterverfahrens.

Sollten bei einer Vermarktung nach Variante 1 oder 2 mehrere Bewerberinnen und Bewerber gleiche Kriterien in gleicher Qualität erfüllen bzw. gleiche Höchstgebote abgeben, muss eine zusätzliche Entscheidungsmöglichkeit gefunden werden, z.B. Losverfahren.

Variante 2: Festwert und weitere Faktoren

Kriterien für eine Sozialauswahl könnten z.B. sein: Anzahl der Kinder, Vermögens-/ Einkommensgrenzen, pflegebedürftige Angehörige.

Ehrenamtliches Engagement könnte auch gewertet werden, gehört aber – entgegen landläufiger Meinung – zum Kriterium des Ortsbezuges. Ein solches „Einheimischenmodell“ als Vergabeverfahren ist rechtlich zulässig, um z.B. ortsansässiger Bevölkerung einen Vorteil zu verschaffen, aber nicht unumstritten. So ist die rechtliche Durchsetzbarkeit eher fraglich, da es „hohe Hürden“ gibt, weil bei der Vergabe z.B. nicht gegen Vorgaben des Europarechts verstoßen werden darf. Grundfreiheiten der EU-Bürger müssen gewahrt werden. Insoweit hat jeder Unionsbürger das Recht, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedsstaaten frei zu bewegen, aufzuhalten und Wohnsitz zu nehmen. Hierunter fällt auch das Recht, Liegenschaften zu erwerben. Auch bindet sich die Stadt in diesem Fall bei künftigen Entscheidungen an die festgelegte Vergabepaxis. Abweichungen hiervon wären anfechtbar.

Bei der Bewertung der Faktoren könnte ein Punktesystem nach unterschiedlicher Gewichtung einzelner Faktoren angewandt werden. Die auszuwählenden Kriterien werden von der Stadtverordnetenversammlung näher bestimmt.

Variante 3: Vergabe der Baugrundstücke über Erbbaurechtsverträge

Diese Variante wurde bereits beschlossen und ist entsprechend einzuordnen.

Weitere Aspekte

Um Spekulationsgeschäfte möglichst auszuschließen, könnte der Rahmen der Antragsberechtigten eingegrenzt werden, z.B. nur Privatpersonen ohne Wohneigentum. Diese Personengruppe ist genauer zu definieren.

Die Reservierungsdauer für ein kommunales Grundstück ist marktüblich zu gestalten und darf die Dauer 4 Monaten nicht überschreiten.

Eine Bauverpflichtung innerhalb von 4 Jahren und Weiterveräußerungsverbot für mindestens diesen Zeitraum ist zu vereinbaren.

Anstatt eines Veräußerungsverbot während der Bauverpflichtung wäre auch die vertragsinhaltliche Verpflichtung zum befristeten Selbstbezug und Selbstnutzung der errichteten Immobilien durch den/die Grundstückserwerber und -erwerberinnen denkbar. Um Zuwiderhandlungen vorzubeugen, ist im Grundbuch eine Rückerwerbsvormerkung für die Stadt einzutragen.

Zu prüfen wäre gegebenenfalls, ob „auswärtigen“ Grundstückserwerberinnen und -erwerbern nicht auferlegt werden kann, sich melderechtlich mit Hauptwohnsitz an der Adresse des erworbenen Grundstücks in Beeskow anzumelden.

Die Erarbeitung der Richtlinie und den entsprechenden Anlagen können an den Ausführungen der Stadt Eberswalde orientiert werden.

(https://sessionnet.eberswalde.de/sessionnet/bi/vo0050.php?__kvonr=4417)

Mit freundlichen Grüßen



Christian Wernicke
Fraktionsvorsitzender