

Rundschreiben der Senatorin für Finanzen

Nummer 03/2019 vom 13.03.2019

Neufassung der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen

Verteiler: Alle Dienststellen ohne Schulen

Bezug (Rechtsnormen/Beschluss):

Richtlinien

Vorbemerkung

Für den Grundstücksverkehr des Landes und der Stadtgemeinde Bremen sind ergänzend zu den einschlägigen gesetzlichen Regelungen die Richtlinien über den Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde anzuwenden. Die Richtlinien dienen den liegenschaftsverwaltenden Einheiten als Grundlage bei der Vermarktung öffentlicher Grundstücke und Immobilien sowie in Erwerbsangelegenheiten.

Letztmalig wurden die Richtlinien 2008 aktualisiert. Zwischenzeitlich hat sich an verschiedenen Stellen die Notwendigkeit einer Überarbeitung bzw. Ergänzung ergeben. Bisher gar nicht bzw. nicht ausreichend geregelte Sachverhalte sind in die Richtlinie aufzunehmen.

Wesentliche Veränderungen

Wesentliche Änderungen sind

- die Aufnahme des Themas „Ankauf von Grundstücken“,
- der Verweis auf den Einsetzungsbeschluss der Bremischen Bürgerschaft bei der Kompetenzregelungen zu An- und Verkäufen
- die Übernahme der Definition „Voller Wert“ aus der VV zu § 63,64 LHO.

Einführung

Die Neufassung der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen wurde am 20.11.2018 durch den Senat und am 18.12.2018 durch den HaFa beschlossen. Die Richtlinie tritt am 18.12.2018 in Kraft. Die Neufassung der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen wird gleichzeitig elektronisch auf der Internetseite der Senatorin für Finanzen veröffentlicht (https://www.finanzen.bremen.de/haushalt/wirtschaftlichkeitsuntersuchungen/1_hilfe_fuer_vorlagenersteller/1_5_dokumentenpool-9810#Hochbau).

Kontakt

Die Senatorin für Finanzen
Referat Q12
Rudolf-Hilferding-Platz 1
28195 Bremen
Telefon: 0421-361 15284
E-Mail: hochbau-immobilien@finanzen.bremen.de

Anlagen

Neufassung der Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen

Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen

1. Anwendungsbereich

Die nachfolgenden Richtlinien sind bei allen Grundstücksgeschäften der Stadtgemeinde und des Landes Bremen anzuwenden.

2 Ermittlung des vollen Wertes, Bemessung des Kaufpreises für Grundstücksverkäufe

Nach §§ 63 Absatz 3, 64 Absatz 2 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Voller Wert ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB (Nr. 2 der Verwaltungsvorschriften zu § 63 HO).

Gem. Nr. 6 der Verwaltungsvorschriften zu § 64 LHO sind bei der förmlichen Wertermittlung die Empfehlungen der Kataster- und Vermessungsverwaltung oder des Gutachterausschusses der Freien Hansestadt Bremen zugrunde zu legen. Die Wertermittlungen sind nach Maßgabe der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) des Bundes in der jeweils geltenden Fassung zu erstellen.

Als voller Wert ist grundsätzlich das höchste Kaufpreisgebot zu berücksichtigen; die unter 3.4 bzw. 4.1 genannten Aspekte dürfen jedoch berücksichtigt werden. Liegt es bei einer öffentlichen Vermarktung im Rahmen einer Toleranzgrenze von 10 v.H. unter dem förmlich ermittelten vollen Wert (Nr. 6 der Verwaltungsvorschriften zu § 64 LHO) ist eine Veräußerung mit Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses möglich (siehe 3.2).

Selbiges gilt bei einer begrenzten Vermarktung sowie einem Direkt-Verkauf soweit die Toleranzgrenze von 5 v.H. nicht unterschritten wird.

Soweit die vorstehenden Toleranzgrenzen nicht eingehalten werden, ist eine Veräußerung nur mit ausdrücklicher Ermächtigung der Bremischen Bürgerschaft zulässig.

3. Vermarktungsverfahren

Die Verwertung kann entweder auf dem Wege einer öffentlichen Vermarktung, einer begrenzten Vermarktung oder eines Direkt-Verkaufs erfolgen. Neben der Veräußerung ist gleichberechtigt zu prüfen, ob die Vergabe in Erbbaurecht oder als Anhandgabe möglich und sinnvoll ist.¹

Kartellvergabe- und EU-Beihilferecht sind zu beachten.

¹ Hierzu wird im ersten Quartal 2019 ein Vorschlag/Prüfraster vorgelegt.

3.1 Öffentliche Vermarktung

Sofern eine öffentliche Vermarktung zum Höchstgebot, zum Mindestgebot oder zum Festpreis durchgeführt wird, sind dabei die folgenden Grundsätze anzuwenden:

- a) Der Verkauf erfolgt nach Durchführung einer öffentlichen Vermarktung in der regionalen ggf. auch überregionalen Presse und der Veröffentlichung im Internet. In der Anzeige sind die relevanten Angaben zur Immobilie wie z.B.
 - die Lage und Größe des Grundstückes
 - die Nutzungsmöglichkeit und
 - der Umfang der Ausnutzbarkeit aufzunehmen.
- b) In der Anzeige ist ein Termin zu nennen, bis zu dem Gebote entgegen genommen werden (Angebotsfrist). Es werden nur schriftliche Gebote berücksichtigt.
- c) Gebote, die keine exakte Kaufpreissumme, sondern lediglich ein Mehrgebot gegenüber dem jeweiligen Höchstgebot enthalten, sind auszuschließen.
- d) Für Grundstücke, an deren Verkauf besondere planerische, bauordnungsrechtliche oder sonstige Bedingungen geknüpft sind, ist vor der öffentlichen Vermarktung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen. Die darin enthaltenen Bedingungen sind mit den jeweils betroffenen Fachbehörden abzustimmen.
- e) Soweit der Inhalt der Akquisitionsunterlage wegen seines Umfangs nicht in die Anzeige aufgenommen werden kann oder dies aus anderen Gründen unzweckmäßig ist, ist in die Anzeige zusätzlich aufzunehmen, dass nur solche Gebote berücksichtigt werden, in denen bestätigt wird, dass sie in Kenntnis der Akquisitionsunterlagen abgegeben worden sind.

Die jeweiligen Kriterien, die für die Entscheidung relevant sein sollen, sind mit der Veröffentlichung bekannt zu geben. Gleiches gilt für deren Gewichtung, wenn es sich um mehrere Kriterien handelt.

3.2 Begrenzte Vermarktung

Bei Durchführung einer begrenzten Vermarktung werden den potenziellen Investoren die Akquisitionsunterlagen zur Verfügung gestellt, aus denen sich die relevanten Angaben zur Immobilie (analog 3.1 a) und e)) ergeben.

3.3 Direkt-Verkauf

Bei einem Direkt-Verkauf können dem potenziellen Erwerber Akquisitionsunterlagen entsprechend Nr. 3.1 d) und 3.1 e) ausgehändigt werden; im Regelfall wird darauf aber verzichtet, da die wesentlichen Grundstücksdaten/-informationen bei den Akquisitionsgesprächen vermittelt werden.

3.4 Auswahlentscheidung

- a) Grundstücke für überwiegend wohnbauliche Nutzung sind im Rahmen der ersten Vermarktung grundsätzlich öffentlich zu vermarkten. Über Ausnahmen hiervon ab 500.000,- € ist das zu wählende Verfahren mit der Senatorin für Finanzen abzustimmen. Ist kein Einvernehmen über das Vermarktungsverfahren zwischen den beteiligten Ressorts herzustellen, entscheidet die Staatsräterunde Immobilien. Beim Grundstücksverkauf ist der gültige Einsetzungsbeschluss des Haushalts- und Finanzausschuss zu beachten.
- b) Bei dem Verkauf von Gewerbegrundstücken hat Bremen neben dem Interesse an der Erzielung eines dem Wert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreises ein hohes Interesse, auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen, um die Struktur des Gewerbegebietes aktiv zu gestalten. Die Vermarktung von Grundstücken für gewerbliche Zwecke in Gewerbegebieten erfolgt deshalb grundsätzlich im Wege eines Direkt-Verkaufs nach Akquisition mit zugrunde gelegter Wertermittlung des vollen Wertes. Eine gesonderte Begründung nach Nr. 3.5 dieser Richtlinien ist in diesen Fällen nicht erforderlich.
- c) Für Baugemeinschaften mit dem Ziel gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens sind die Verkaufsverfahren der öffentlichen oder begrenzten Vermarktung anzuwenden. Grundsätzlich soll eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis erfolgen. Ausschlaggebend für die Auswahlentscheidung sollen hier ausschließlich konzeptionelle Aspekte sein. Eine gesonderte Begründung nach Nr. 3.5 dieser Richtlinien ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Wenn mehrere Kriterien für die Entscheidung relevant sein sollen, sind diese zusammen mit ihrer Gewichtung in der Veröffentlichung bzw. den Akquisitionsunterlagen zu benennen.

Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der Baugemeinschaften und der damit verbundenen Schwierigkeiten, ein Nutzungs-, Bebauungs- oder Finanzierungskonzept abzustimmen, kann die Entscheidung bis zu 12 Monate nach erfolgter Vermarktung getroffen werden.

- d) Soweit kein Wettbewerb zu erwarten ist, besteht nach Befassung der Staatsräterunde Immobilien auch die Möglichkeit zur Direktvergabe auf Basis des für die vertraglich vorgesehene Nutzung ermittelten Verkehrswertes. Für Grundstücke mit besonderer stadtentwicklungspolitischer, wohnungsbaupolitischer oder mit sozialpolitischer Bedeutung sind im Regelfall Festpreisausschreibungen oder Konzeptausschreibungen, bei denen gilt, dass der Preis über 50 % gewichtet wird, vorzusehen.

Um die Umsetzung des Konzepts sicherzustellen, muss dieses Konzept Gegenstand des Vermarktungsverfahrens sein, entweder durch konkrete verbindliche Vorgaben der Stadt oder durch Erarbeitung eines eigenen Konzepts durch den Investor. Wichtig ist, dass zu Beginn des Vermarktungsverfahrens hierüber entschieden wird und die entsprechenden Erwartungen, Forderungen und Rahmenbedingungen mit den dazugehörigen Wertungskriterien im Exposé enthalten sind.

- e) Für bauträgerfreies Wohnen kann grundsätzlich entweder eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis oder die Vergabe in Erbbaurecht erfolgen.

Über das angemessene Verkaufsverfahren entscheiden in allen nicht unter 3.4 a) bis e) genannten Fällen grundsätzlich die im Grundstücksverkehr handelnden Einheiten unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls, vorbehaltlich einer Weisung des für das Sondervermögen bzw. Grundstück zuständigen Fachressorts. Im Konfliktfall entscheidet die Staatsräterunde Immobilien.

3.5 Dokumentation

Die Gründe für die Durchführung eines Grundstücksverkaufs auf dem Wege einer begrenzten Vermarktung oder eines Direkt-Verkaufs sind in den Entscheidungsvorlagen oder Aktenvermerken zu dokumentieren.

4 Verkauf

4.1 Allgemeines

Für die Verkaufsentscheidung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis als auch städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte berücksichtigt werden. Möglich sind auch Mischformen aus städtebaulichen, konzeptionellen und finanziellen Aspekten. Ortpolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sind entsprechend den Bestimmungen des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter zu berücksichtigen.

Das für das jeweilige Sondervermögen bzw. Grundstück zuständige Ressort kann im Interesse der vorgenannten Aspekte spezielle Verfahrensregelungen zum Verkauf vorgeben, die es mit den für diese Aspekte fachlich zuständigen Ressorts abstimmt. Diese Verfahrensregelungen dürfen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der LHO und/oder des Sondervermögensgesetzes stehen und bedürfen der Zustimmung der Senatorin für Finanzen.

Zur senatsseitigen Entscheidungsfindung und Verfahrensbeschleunigung wird eine Staatsräterunde Immobilien eingesetzt, die im Konfliktfall bei Grundstücken mit stadtentwicklungspolitischer oder hervorgehobener sozialpolitischer Bedeutung vor Ausschreibung entscheidet.

4.2 Kompetenzregelung bei Verkaufsentscheidungen

Gemäß Nr. 4.6 zu § 64 LHO in Verbindung mit dem jeweils geltenden Beschluss zur Einsetzung des Haushalts- und Finanzausschusses sind die gültigen Wertgrenzen für laufende Geschäfte der Verwaltung geregelt.

Im Übrigen ist Nr. 4.6 zu § 64 LHO zu beachten.

4.3 Kompetenzregelung bei Nachverhandlungen

Sofern sich nach erfolgter Zustimmung zu einem Verkauf und vor Abschluss des rechtsverbindlichen Kaufvertrages aufgrund von Nachverhandlungen mit dem Erwerber Reduzierungen des Kaufpreises ergeben, so entscheidet bei einer Reduzierung ab 10 v.H. die Senatorin für Finanzen. Bei Reduzierungen in einem Umfang von mehr als 500.000,- € entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss. Im Übrigen sind die Regelungen unter Nr. 2 zu beachten.

5. Ankauf

5.1 Allgemeines

In entsprechender Anwendung von § 63 Absatz 3 LHO sowie § 64 Absatz 2 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung höchstens zum vollen Wert angekauft werden. Im Übrigen wird auf Nr. 2 verwiesen.

Analog dieser Regelung sind bei der Ermittlung des Wertes auch andere Ankaufsangebote zu berücksichtigen. Bei einer öffentlichen Vermarktung liegt eine Überschreitung von 10 v.H. im Rahmen der Toleranzgrenze.

5.2 Kompetenzregelung bei Ankaufsentscheidungen

Die gültigen Wertgrenzen für laufende Geschäfte der Verwaltung ergeben sich aus Nr. 4.6 zu § 64 LHO in Verbindung mit dem jeweils geltenden Beschluss zur Einsetzung des Haushalts- und Finanzausschusses

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Richtlinien treten am 14. Dezember 2018 in Kraft. Sie lösen die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken vom 07. November 2008 ab, die hiermit aufgehoben werden.