

## Vorlage Nr. 249/18

Betreff: **Verkauf von selbständig nicht bebaubaren Grundstücksflächen (Kleinflächen) - Antrag der Fraktionen CDU/B'90 DIE GRÜNEN vom 04.12.17**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss		19.06.2018		Berichterstattung durch:		Herrn Krümpel Herrn Wullkotte		
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**Begründung:**

Die Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen haben mit Datum vom 04.12.2017 einen Antrag (siehe Anlage 1) mit dem Ziel der Veräußerung von städt. Kleinflächen in den Rat der Stadt Rheine eingebracht.

Die Problematik der Bewirtschaftung und des Verkaufs von selbständig nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist vielschichtig und wird seit Jahrzehnten als Daueraufgabe im Fachbereich 4, Grundstücksmanagement, bearbeitet. Am 18. Juni 1998 hat sich der Ausschuss „Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften (AWWL) eingehend mit dem Thema befasst und den nachstehenden Beschluss gefasst:

1. *Der Ausschuss für Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften stimmt zu, dass die Stadt nicht selbständig bebaubare Flächen, die für Zwecke der Stadt Rheine nicht benötigt werden, weiterhin und zur Vermeidung von Folgekosten wertgemindert veräußert.*
2. *Die bisherige Verfahrensweise – pauschalierte Handhabung mit der max. Reduzierungsmöglichkeit bis zu 50 v. H. des Verkehrswertes – wird geändert: Selbständige nicht bebaubare und nicht benötigte Grundstücksflächen können unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalles und der beiderseitigen Interessenlage, der Durchsetzungsfähigkeit, der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren (z. B. Anpassungsarbeiten, zukünftige Verwendbarkeit) zu einem wertgeminderten Preis veräußert werden, der jedoch den Wertansatz von 10 v. H. des Verkehrswertes nicht unterschreiten darf.*
3. *Auf eine Zuzahlungsregelung bei einem Weiterverkauf wird verzichtet, sofern der Verkaufswunsch von der Stadt Rheine ausgeht.*
4. *Soweit der Ankaufswunsch von dem Anlieger ausgeht, ist eine vertragliche Zuzahlungsregelung bei einem Weiterverkauf des Erwerbers innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu vereinbaren. Die Zuzahlungsregelung beläuft sich auf den Differenzbetrag zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs. Sollte der Kaufwillige hiermit nicht einverstanden sein, ist eine Einzelfallentscheidung des Ausschusses für Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften einzuholen.*

*Die Verwaltung soll nach einiger Zeit der angewandten Praxis über die Ergebnisse und Erfahrungen im Ausschuss berichten.*

Über die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge wurde dann auch in den folgenden AWWL-Sitzungen berichtet. In den letzten Jahren wurde über das Thema allerdings nicht mehr in politischen Gremien berichtet, obwohl die Thematik nach wie vor aktuell ist und der Verkauf von Kleinflächen eine stets mit zu erledigende Aufgabe im Grundstücksmanagement ist. Bevor eine Fläche zum Verkauf angeboten wird, sind verwaltungsseitig sorgfältige Prü-

fungen und Abfragen bei Versorgungsträgern und möglichen Rechteinhabern erforderlich. Die tatsächlichen Kauffälle werden allerdings seltener, da trotz des günstigen Kaufangebots die Vertragskosten und Vertragsnebenkosten einschl. der Vermessungskosten den regulären Grundstückswert häufig um ein vielfaches übersteigen und somit ein Interesse am Kauf nur selten vorhanden ist. Neben den Notar- und Grundbuchgebühren wird regelmäßig auch eine vorherige Grundstücksvermessung der Kauffläche erforderlich. Zusätzlich wird eine Grunderwerbsteuer fällig.

Jeder konkrete Einzelfall wird auf Nachfrage von Interessenten und anderen Fachstellen auf die Möglichkeit des Verkaufs untersucht. Erkennbare Restflächen werden ebenso unter dem Aspekt des Verkaufs geprüft, wenn im benachbarten Umfeld Handlungsbedarf besteht.

In 2017/2018 wurden 5 Kauffälle mit insgesamt 145 m<sup>2</sup> abschließend bearbeitet. Eine Vielzahl von Fällen wurde zwar umfänglich vorbereitet, zum Abschluss eines Kaufvertrages kam es jedoch aus verschiedenen Gründen nicht.

Eine flächendeckende Überprüfung aller kleineren städtischen Flächen scheint wenig sinnvoll, da hierfür ein hoher Verwaltungsaufwand (mehrere Fachabteilungen und andere Dienstleister) erforderlich würde. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht zu rechtfertigen, da aus den vg. Gründen zu erwarten wäre, dass nur vereinzelt abschließende Kaufverträge zu realisieren sind.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Antrag der Fraktionen