

## SITZUNGSVORLAGE

in öffentlicher Beratung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Planungsausschuss	20.02.2017	
Verwaltungsausschuss	15.03.2017	
Rat	21.03.2017	

**Betreff: Vermarktung stadteigenes Grundstück in 26409 Wittmund, Carolinensiel, Mittelweg 27; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 29.08.2016**

### Erläuterungen:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 29.08.2016 beantragt, dass bezüglich der Vermarktung des stadteigenen Grundstückes in Carolinensiel, Mittelweg 27, das Objekt nur an Bauwillige zum Zweck des Dauerwohnens (1. Wohnsitz) veräußert wird. Der Antrag ist als Anlage I beigelegt.

### Sachverhalt:

Die Stadt Wittmund ist Eigentümerin des Flurstückes 2/21 der Flur 15 der Gemarkung Carolinensiel. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Obdachlosenunterkunft Mittelweg 27. Da das Gebäude nicht mehr bewohnbar und baufällig ist, war eine weitere Nutzung als Obdachlosenunterkunft nicht mehr möglich. Durch die Neuorganisation der Obdachlosenunterkünfte ist das Objekt bereits seit Mitte des letzten Jahres nicht mehr bewohnt, die Unterbringung der eingewiesenen Personen erfolgte in andere Obdachlosenunterkünfte bzw. teilweise haben die Bewohner auch Mietwohnungen gefunden. Es wird hier Bezug genommen auf den Ratsbeschluss vom 23.06.2015 gem. Anlage II (TOP 18, Vorlagen-Nr. 2015/0030).

Nachdem beschlossen wurde, das Grundstück über den freien Markt zu veräußern und die Bewohner des Gebäudes anderweitig untergebracht waren, wurde im Juni 2016 eine Bauvoranfrage an den Landkreis Wittmund gestellt, um die künftige Bebaubarkeit des Grundstückes zu klären. Beantragt wurde der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohnungen. Der Landkreis hat nunmehr mit Vorbescheid vom 24.01.2017 mitgeteilt, dass das Vorhaben zulässig ist. Im Vorbescheid wurden folgende Hinweise gegeben:

- ~ Neben der Schaffung von Dauerwohnungen sind auch Ferienwohnungen zulässig.
- ~ Das beantragte Bauvorhaben ist mit einem Vollgeschoss zulässig (Höhe orientierend an die Umgebungsbebauung).
- ~ Mit dem Bauvorhaben dürfen die von der Umgebungsbebauung vorgegebenen und damit fiktiven Baugrenzen nicht überschritten werden.

Bevor das Grundstück nunmehr zum Kauf angeboten werden kann, ist über den vorgenannten Antrag der SPD-Fraktion zu beraten.

### Hinweis der Verwaltung zum Antrag:

Gemäß den Vorschriften des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes ist der Rat für die Entscheidung über den Verkauf des Grundstückes zuständig (§ 58 Abs. 1 Ziffer 14). Nach den allgemei-

nen Haushaltsgrundsätzen (§ 110 NKomVG) ist die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen. Sparsamkeit heißt, unnötige Ausgaben zu vermeiden. Wirtschaftlichkeit bedeutet, entweder mit einem möglichst geringen Einsatz an Mitteln das angestrebte Ergebnis zu erreichen (Minimalprinzip) oder mit einem bestimmten Einsatz an Mitteln das möglichst beste Ergebnis zu erzielen (Maximalprinzip). Für das Verfahren zur Ermittlung von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gibt es aber keine generellen Vorschriften. Die vorgenannten Grundsätze sollten aber im Umkehrschluss auch bedeuten, durch den Verkauf eines Grundstückes eine möglichst hohe Einnahme zu erzielen. Laut den Grundsätzen der Finanzmittelbeschaffung gem. § 111 NKomVG sind Einnahmen aus sonstigen Finanzmitteln auszuschöpfen. Diese Einnahmen haben Vorrang vor Einnahmen aus speziellen Entgelten (öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Leistungsentgelte) und Steuern.

Bei einem Verkauf des Objektes Mittelweg 27 ist zu vermuten, dass ein Interessent, der beabsichtigt, Ferienwohnungen zu bauen, ein höheres Angebot abgibt als ein Interessent, der dort ein Einfamilienhaus bauen möchte. Bei einem Ausschluss von Geboten für Ferienwohnungen würde die Stadt somit eventuell auf Einnahmen verzichten und gegen die allgemeinen Haushaltsgrundsätze verstoßen.

Im Übrigen besagt § 125 NKomVG, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen, wobei der volle Wert durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln ist (§ 194 BauGB). Bei der Anerkennung einer Ausnahme von der Regel der Veräußerung zum vollen Wert (z. B. Verkauf an einen privaten Interessenten unter dem Verkehrswert des Grundstückes obwohl höhere Angebote vorliegen) legt die Rechtsprechung einen strengen Maßstab an. Die Anerkennung einer Ausnahme begegnet um so größeren rechtlichen Bedenken, je stärker die Abweichung der Gegenleistung von dem Wert des zu veräußernden Grundstückes zugunsten eines privaten Erwerbers ist; Ausnahmen dürfen daher nur unter besonderen Umständen in Betracht gezogen werden, z. B. für den Fall, dass der zu veräußernde Gegenstand von dem Erwerber einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden soll oder aus sonstigen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse an der von dem Erwerber beabsichtigten Nutzung besteht (OVG Lüneburg, Urt. vom 19.12.1985).

Zur Problematik des Verkaufs kommunaler Grundstücke ist als Anlage III eine Darstellung von zwei Rechtsanwältinnen beigefügt.

Seitens der Verwaltung wird als Ergebnis der vorstehenden Erläuterung darauf hingewiesen, dass eine umfangreiche Prüfung vorgenommen werden muss, wenn der Antrag der SPD-Fraktion aufrecht erhalten werden sollte. Hierbei wären dann die Vergabekriterien genauer zu definieren. Es stellt sich z. B. die Frage, ob der Kreis der Bewerber dann auf ortsansässige Bewerber eingeschränkt werden soll, was dem sogenannten „Einheimischenmodell“ gleichzusetzen wäre, welches noch einer gesonderten Prüfung bedarf. Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

Gesamtkosten		jährliche Folgekosten		objektbezogene Einnahmen	
€	keine <input type="checkbox"/>	€	keine <input type="checkbox"/>	ca. 94.000,00 € ohne Abbruchkosten	keine <input type="checkbox"/>

Produktsachkonto: 1.1.1.05/0075.6821000 Noch zur Verfügung: €

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

wird in der Sitzung erarbeitet

---

(Menssen)

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fraktion</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

2017-0019 Anlage Antrag SPD-Fraktion

2017-0019 Anlage Ratsbeschluss vom 23.06.2015

2017-0019 Anlage Ausführung zur Problematik beim Verkauf kommunaler Grundstücke