

Kreisstadt Beeskow

| | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|----------------------------|------|-------|--------|
| Beschlussvorlage Nr.: | BV/064/2021/II | | öffentlich | | | |
| Bezeichnung des TOP: | Grundsätze Grundstücksverkäufe Bauland | | | | | |
| Zuständiger Fachbereich: | Fachbereich 2 | | | | | |
| Beratende Gremien | | | Abstimmungsergebnis | | | |
| Gremium | Sitzungsdatum | | Ja | Nein | Enth. | Befan. |
| Hauptausschuss | 14.09.2021 | Stadtverordnete | | | | |
| | | Sachkundige Bürger | | | | |
| Stadtverordnetenversammlung | 05.10.2021 | Stadtverordnete | | | | |
| | | Sachkundige Bürger | | | | |
| Beschlussorgan: | Stadtverordnetenversammlung | Abstimmung | | StV | SB | |
| | | Festgelegte Stimmenzahl: | | | | |
| Federführender Fachbereichsleiter/in: | Schulze, Steffen | Anwesende Stimmberechtigte: | | | | |
| | | Ja-Stimmen: | | | | |
| Bürgermeister/ Vorsitzender HFA: | | Nein-Stimmen: | | | | |
| | | Enthaltungen: | | | | |
| Datum: | 23.09.2021 | Ausschluss wegen Befangenheit: | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow nehmen den Bericht über die Prüfung der Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Bebauungsgebiet „Am Bahrendorfer See“ in der Stadt Beeskow des Rechnungsprüfungsamtes zur Kenntnis.
2. Bei zukünftigen Verkäufen in Wohngebieten ist im Vorfeld für ein Mustergrundstück ein Wertgutachten zu erstellen oder ein Nachweis durch den Gutachterausschuss beizubringen. Dies gilt nicht, sofern es sich um Baugrundstücke im Innenbereich (Wohnbauland oder in Gewerbegebieten handelt), bei denen der Verkauf zum jeweils aktuellen Bodenrichtwert erfolgt.
3. Der Verkauf von Baulandflächen erfolgt weiterhin zum Bodenrichtwert in der Reihenfolge der Anträge der Grundstücksinteressenten. Auf die Erstellung einer gesonderten Richtlinie zu den Vergabegrundsätzen gemäß der Empfehlung des RPA (z.B. Kinderzahl, soziale Aspekte, Einheimischenmodell, ...) wird ausdrücklich verzichtet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Verlängerung der Eigenheimförderrichtlinie vorzubereiten.
5. Die Verkäufe, die unter die Regelung dieses Beschlusses fallen, werden durch die Verwaltung abgewickelt. Die Abgeordneten sind einmal jährlich in Listenform über das Ergebnis zu informieren.
6. In diese Verträge sind weiterhin Bauverpflichtungen (2 Jahre Baubeginn nach

Beurkundung und 4 Jahre für die Fertigstellung) mit den entsprechenden Vertragsstrafen aufzunehmen.

Begründung:

Mit der Prüfung der Jahresrechnung 2018 wurden durch das RPA auch die Entwicklung und der Verkauf des Wohngebietes Am Bahrendorfer See betrachtet. Da bei dieser Betrachtung mehrere Haushaltsjahre einbezogen wurden, wurde ein gesonderter Bericht erstellt. Hierbei gab es im Wesentlichen drei Schwerpunkte. 1) Verkauf unterhalb der Entwicklungskosten, 2) Nachweis der Veräußerung unter Wert und 3) Vergaberichtlinien

Zu 1) Bereits mit dem Erwerb der Liegenschaften war allen Beteiligten bewusst, dass eine Entwicklung des Gebietes und die Entsorgung der Altlasten zu einem Verkaufswert deutlich über den Bodenrichtwert führen wird. Trotz dieser Kenntnis wurde an der bisherigen Verfahrensweise zum Verkauf auf der Basis des Bodenrichtwertes festgehalten.

Zu 2) Die Angebote für das Wohngebiet erfolgten in drei Stufen. BRW – Grundstücke entlang der Bahrendorfer Straße, innere Grundstücke BRW + 10%, äußere Grundstücke BRW + 20% Diese Verfahrensweise muss zukünftig vor dem ersten Vertrag/ Angebot durch ein entsprechendes Gutachten untersetzt werden.

Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes Am Mühlberg wurde in der Diskussion mit dem Gutachterausschuss deutlich, dass der BRW nicht automatisch übertragen werden kann. Aus diesem Grund wurde für das Wohngebiet Am Bahrendorfer See ein Verkehrswertgutachten erstellt, mit dem der Verkauf über dem vollen Verkehrswert belegt wurde.

Zu 3) Im Rahmen der Prüfung wurden mit dem RPA verschiedene Modelle anderer Gemeinden besprochen. Die Verwaltung schlägt den Abgeordneten vor, an der bisherigen Verfahrensweise festzuhalten, und die Grundstücke in der Reihenfolge der Antragstellung zu vergeben. Dabei handelt es sich um ein objektives Kriterium ohne jegliche Einflussnahmemöglichkeit. Im Ergebnis hat bei den bisherigen Wohngebieten diese Vergabepaxis zu einem recht ausgewogenem Verkauf (Beeskower/ Neubeeskower und Familie mit Kindern) geführt.

Derzeit liegen für das zukünftige Gebiet Weinberge bereits 90 Anträge vor, von denen die Hälfte „werthaltig“ sein dürfte.

Anlagenverzeichnis:

Prüfbericht - Endfassung - 23.08.2021