

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2015/040 freigegeben
--

Amt: 30 Juristischer Referent Verfasser: Herr Helmut Weichlein	Datum: 29.05.2015
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat	04.06.2015	öffentlich

Betreff:

Ausschreibung des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf" in Freital-Deuben - Beschluss zur weiteren Verfahrensweise

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss 038/2009 vom 07.05.2009, B 2009/028 Beseitigung/Revitalisierung von Brachflächen im Gebiet der Großen Kreisstadt Freital sowie Bewilligung von überplanmäßigen Ausgaben 2009 in Höhe von 55.000,00 Euro
- Beschluss 024/2010 vom 31.03.2010, B 2010/020 Ankauf Flurstück 318/1 Gemarkung Deuben
- Technischer und Umweltausschuss 20.07.2010, Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) Chancen für Stadtentwicklungen - Abriss Sächsischer Wolf, Betonwerk Oevermann
- Technischer und Umweltausschuss 20.01.2011, B 2010/081 Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet "Ortsteilzentrum Deuben" - Vorstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Gast: STEG
- Beschluss 012/2011 vom 03.02.2011, B 2010/081 Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet "Ortsteilzentrum Deuben"
- Technischer und Umweltausschuss vom 19.04.2012, B 2012/027 Vergabe von Bauleistungen: Vorhaben Lufttechnik- und Metallbau, Dresdner Str. 215
- Technischer und Umweltausschuss 21.03.2013, Präsentation des Wettbewerbsgebietes "Areal Sächsischer Wolf", Gast STEG
- Stadtrat 02.05.2013, Diskussion zum Wettbewerbsgebiet "Areal Sächsischer Wolf"
- Technischer und Umweltausschuss 25.07.2013, Informationen und Anfragen - Stand Vorbereitung Investorenwettbewerb Areal "Sächsischer Wolf"
- Technischer und Umweltausschuss 15.04.2014, Informationen und Anfragen
- Technischer und Umweltausschuss 23.04.2015, Ortsteilzentrum Deuben (Areal Sächsischer Wolf) Präsentation von Projektentwicklungen
- Technischer und Umweltausschuss 21.05.2015, Wettbewerb "Sächsischer Wolf"

Im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital vom 08.05.2015 wurde das ca. 21.000 qm große Areal zwischen Dresdner Straße, Poisenttalstraße und Leßkestraße, eingegrenzt von der Weißeritz, zum Verkauf ausgeschrieben. Das Grundstücksareal befindet sich in städtischem Eigentum und wurde in den Vorjahren beräumt.

Im Rahmen des Förderprogrammes "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (SOP) wurde von der STEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Dresden eine Standortanalyse erstellt, Nutzungskonzepte erarbeitet und die Entwicklung des Standortes zum Ortsteilzentrum mit Benennung der städtebaulichen Zielstellungen vorbereitet. Zwei Investorenkonzeptionen liegen vor und wurden von der STEG im TUA 21.05.2015 bewertet.

In der Stadtratssitzung vom 07.05.2015 sowie im Nachgang dazu wurde die Ausschreibung kritisiert. Eine Stadtratsfraktion hat in der Sache Klage vor dem Verwaltungsgericht angekündigt.

Um insofern keine Unklarheiten bestehen zu lassen und Gerichtsprozesse zu vermeiden, soll in dieser Beschlussvorlage eine Bestätigung der Ausschreibung herbeigeführt werden.

Grundstücksverkäufe sind im Regelfall auszuschreiben. Dies hat auch der Freistaat in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) festgehalten.

In kommunalrechtlicher Hinsicht ist zu fragen, wer für die Ausschreibung und den ihr zugrunde liegenden Entschluss zuständig ist.

Die Aufgabentrennung zwischen Oberbürgermeister und Stadtrat ergibt sich aus der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und der städtischen Hauptsatzung. Der Oberbürgermeister ist zuständig für die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung sowie der ihm durch Rechtsvorschrift oder vom Stadtrat übertragenen Aufgaben. Der Verkaufsbeschluss selbst in diesem konkreten Fall ist unzweifelhaft vom Stadtrat zu fassen, so steht es auch in der Ausschreibung.

Die Veranlassung einer Ausschreibung ist weder in der SächsGemO noch in der Hauptsatzung festgelegt worden. Nun wäre also zu entscheiden, ob es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Eine Besonderheit dieser Geschäfte der laufenden Verwaltung ist, dass sie nicht im Vorhinein und für alle Kommunen gleichermaßen festgelegt werden können.

Sie müssen in gewisser Regelmäßigkeit wiederkehren. Hierzu gilt: Verkaufsausschreibungen kommen immer wieder vor. Sie wurden bisher regelmäßig ohne vorherigen Stadtratsbeschluss von der Verwaltung durchgeführt, so dass dieses Element gegeben ist. Zu den klassischen Aufgaben des Oberbürgermeisters gehört eben die Vorbereitung von Beschlüssen des Stadtrates.

Des Weiteren muss eine geringe sachliche Bedeutung der Handlung vorliegen. Dagegen könnte einerseits die zentrale Bedeutung des Grundstücksareals und seine Größe sowie der hohe Wert angeführt werden, für die Annahme einer geringen sachlichen Bedeutung könnte darauf Bezug genommen werden, dass es sich nicht um den Verkauf selbst, sondern nur um eine vorbereitende Tätigkeit handelt und die Verwertung des Grundstücks durch die Stadt selbst oder eine Eigengesellschaft in den vielen oben aufgeführten Beratungen noch niemals Gegenstand der Diskussion war, so dass ein Kauf durch Dritte die Schlussfolgerung ist.

Im Übrigen ist anzuführen:

Grundstücksverkäufe unterliegen keiner Vergabeordnung. Potentiellen Interessenten gegenüber gelten die allgemeinen Grundsätze wie Gleichbehandlung der Teilnehmer, Transparenz und Rücksichtnahme.

Des Weiteren hat die Stadt den in der Gemeindeordnung festgehaltenen Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung zu berücksichtigen und Grundstücke zum vollen Wert zu veräußern.

Finanzielle Auswirkungen:

Stimmt der Stadtrat der Ausschreibung zu, so wäre nichts zu veranlassen. Sollte der Stadtrat sich gegen eine Ausschreibung aussprechen, so wären Kaufinteressenten zu informieren, dass ein Verkauf (vorerst) nicht zustande kommt. Ein Anspruch auf Verkauf steht ihnen nicht zu. Allenfalls könnten sie Ersatz des sog. negativen Interesses verlangen, also so gestellt zu werden, wie sie gestanden hätten, wenn es die Ausschreibung nicht gegeben hätte; die Durchsetzung eines solchen Anspruchs wäre aber nicht ohne weiteres gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Ausschreibung des Grundstücksareals zum Verkauf. Eine inhaltlich untersetzte Verkaufsvorlage ist dem Stadtrat bei Vorliegen von entsprechenden Angeboten vorzulegen.

Mättig
Oberbürgermeister