

Ratsbeschluß

6.18

vom 16. März 1994
über die Richtlinien
für den Verkauf
städtischer Liegenschaften

STADT
ESSEN

1. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für den Verkauf

- a) von bebauten wohn- oder gemischtgenutzten Grundstücken
- b) von unbebauten Grundstücken, die ganz oder überwiegend dem Wohnungsbau dienen sollen

2. Wertermittlung

1.1 Grundstücke werden auf der Grundlage des Verkehrswertes veräußert.

1.2 Ausnahmen von Nr. 1.1 sind zulässig

- zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus,
- zur Förderung der Eigentumsbildung bestimmter Bevölkerungskreise,
- im Einzelfall für eine Veräußerung zum Höchstangebot.

Über Ausnahmen empfiehlt/entscheidet der zuständige Ratsausschuß/der Rat.

1.3 Der Verkehrswert wird durch die städtische Wertermittlung festgestellt.

1.4 Der unabhängige Gutachterausschuß bei der Stadt Essen ist mit der Verkehrswertermittlung zu beauftragen, wenn aufgrund besonderer Fallgestaltung der zuständige Ratsausschuß oder der Rat dieses fordert.

3. Verkauf von bebautem Grundbesitz

2.1 Der Verkauf bebauter Grundstücke, deren Bebauung erhalten bleiben soll, richtet sich nach den Nrn. 2.2 bis 2.5

2.2 Preiswerter Wohnraum oder preiswerte Gewerbeflächen für Kleinbetriebe sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Dies ist durch entsprechende Hinweise im Angebot und bei der Vertragsgestaltung sicherzustellen.

2.3 Der beabsichtigte Verkauf von vermietetem/verpachtetem Grundbesitz ist den Mietern/Pächtern mitzuteilen.

Den Mietern ist dabei eine angemessene Frist einzuräumen, in der sie eigenes Kaufinteresse bekunden können. Eine Veröffentlichung der Verkaufsabsicht gemäß Nr. 5 soll erst nach Ablauf dieser Frist erfolgen. Ein Kaufinteresse der Mieter/Pächter ist bei der Vergabe im Rahmen der mit dem Verkauf beabsichtigten Zwecke vorrangig zu berücksichtigen.

2.4 Kündigungen von Mietverhältnissen sollen in der Regel erst 3 Jahre nach Besitzübergabe ausgesprochen werden dürfen. Sind besondere schützenswerte Interessen der Mieter gegeben, soll die Frist verlängert werden. Die besonderen Interessen sind zu begründen.

2.5 Bei Bedarf ist dem Käufer im Vertrag aufzuerlegen, das Kaufobjekt umfeldbezogen zu erhalten, instandzusetzen und/oder zu modernisieren.

2.6 Der Verkauf bebauter Grundstücke, deren Bebauung nach Verkauf abgerissen werden soll und die dem Wohnungsbau dienen sollen, richtet sich nach Nr. 3.

4. Verkauf unbebauter Grundstücke

Der Verkauf soll grundsätzlich mit einer Bauverpflichtung erfolgen. Besonderen städtebaulichen Erfordernissen ist Rechnung zu tragen. Diese Ansprüche sind durch geeignete vertragliche und ggf. grundbauliche Regelungen zu sichern. Als weitere Grundsätze sind zu beachten:

3.1 Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau

3.1.1 Bei der Vergabe von Grundstücken nach Nr. 3.1 sind insbesondere Bewerber/-innen zu berücksichtigen, die erstmalig Grundeigentum bilden. Familien mit Kindern, Behinderten und/oder Pflegebedürftigen sollen bevorzugt werden.

3.1.2 Zusammenhängende Baugrundstücke für Vorhaben nach 3.1 können an Wohnungsunternehmen, Bauträger etc. vergeben werden, wenn bei der Vermarktung die Grundzüge der Vergabe nach Nr. 3.1.1 gewahrt bleiben.

3.2 Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau

Bei Veröffentlichung der Verkaufsabsicht ist darauf hinzuweisen, daß die Vergabe der Grundstücke von der städtebaulichen Qualität der Bebauungsvorschläge abhängt. Soweit die Finanzierungsart (öffentlich geförderter/freifinanzierter Wohnungsbau) von Bedeutung ist, wird ebenfalls darauf hingewiesen.

5. Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken erfolgt in erster Linie an die Erbbauberechtigten bzw. deren Familienangehörige.

6. Verfahren

5.1 Veröffentlichung

5.1.1 Der zuständige Ratsausschuß entscheidet bei jedem Veräußerungsfall über die Veröffentlichung, dabei sind Fristen festzulegen und der angesprochene Bewerberkreis nach Möglichkeit zu definieren.

5.1.2 Die zu veräußernden bebauten und unbebauten Grundstücke werden in geeigneter Darstellung (Foto, Kartenausschnitt etc.) und mit Beschreibung (Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, Besonderheiten, Auflagen etc.) sowie der Kaufpreisnennung in einem Schaukasten in einem innerstädtischen Dienstgebäude ausgehängt.

5.1.3 Auf den Ort des Aushangs ist in der Presse hinzuweisen.

5.1.4 Auf besondere Objekte kann zusätzlich gezielt in der Presse hingewiesen werden.

5.2 Bewerbung

5.2.1 Soweit in der Veröffentlichung nichts anderes festgelegt ist, sind Bewerbungen nur für die persönliche Nutzung oder Mitnutzung des Objekts zulässig.

5.2.2 Die Bewerbung hat schriftlich zu erfolgen und ist zu registrieren. Die zuständige Dienststelle, an die die Bewerbung zu richten ist, ist in der Veröffentlichung mit Anschrift zu bezeichnen.

5.2.3 Bewerbungen werden nur innerhalb der im Aushang genannten Frist (Ausschlußfrist) berücksichtigt.

5.2.4 Werden innerhalb der Frist keine Bewerbungen abgegeben, kann ohne erneuten Beschluß die Frist verlängert werden.

5.2.5 Vor Inkrafttreten dieser Richtlinien vorliegende objektbezogene Bewerbungen gelten als fristgemäß eingegangen. Die Bewerber sind auf ggf. geänderte Vergabebedingungen oder Auflagen hinzuweisen.

5.3 Vergabe der Grundstücke

5.3.1 Die Bewerbungen sind in einer Rangfolge zu werten. Die Rangfolge richtet sich insbesondere nach den Verkaufsgrundsätzen gemäß den Nrn. 2 bis 4.

5.3.2 Der zuständige Ratsausschuß kann die Wichtung der Vergabekriterien gesondert beschließen. Die Kriterien sollen Gegenstand der Veröffentlichung nach Nr. 5.1 werden.

5.3.3 Über die Vergabe bzw. eine Reihenfolge, in der Bewerbungen berücksichtigt werden sollen, empfiehlt/entscheidet der zuständige Ratsausschuß bzw. der Rat.

5.4 Der zuständige Ratsausschuß/der Rat kann Ausnahmen von dem o.a. Verfahren zulassen, wenn besondere Gründe dies erfordern. Die Gründe sind in der Beschlußvorlage zur Vergabe darzulegen.

7. Einschränkung der Weiterveräußerung

6.1 Um Spekulation mit den Kaufobjekten zu verhindern, soll grundsätzlich ein Weiterverkauf innerhalb einer nach Nr. 5.1.1 festzulegenden Frist nur mit Zustimmung der Stadt Essen und ggf. unter Auflagen erfolgen können. Ein Wiederkaufsrecht ist vorzusehen. Diese Ansprüche sind durch geeignete vertragliche und ggf. grundbuchliche Regelungen zu sichern.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie ist ab 01.04.1994 anzuwenden.

Der vorstehende Ratsbeschluß wird hiermit veröffentlicht.

Essen, 07. März 1994

Der Oberstadtdirektor
i.V. Dr. Schmidt