

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Vorblatt -

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt 62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	TOP/akt. Beratung
---	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	öffentlich	

Bezeichnung der Vorlage
<p>Ratsbeschluss "Grundstücksverkehr der Stadt Bochum (Grundstücksrichtlinien) vom 14.12.2006 hier: Änderung der Grundstücksrichtlinien Bezug: Auftrag des "Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung" (WIS) in der 3. Sitzung am 13.01.2010 - TOP 3.5</p>

Beschlussvorschriften		
§ 41 Abs. 1 GO NRW		
Beschlussorgan		
Rat		
Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Bezirksvertretung Bochum-Ost		<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Mitte	08.09.2011	<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Ost	08.09.2011	<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid	13.09.2011	<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Nord	14.09.2011	<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Südwest	15.09.2011	<input type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Bochum-Süd	20.09.2011	<input type="checkbox"/>
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung	12.10.2011	<input type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss	10.11.2011	<input type="checkbox"/>
Rat	24.11.2011	<input type="checkbox"/>

Anlagen
Synopsis alt/neu

Zusatzinformationen	
Finanzielle Auswirkungen	N
Beteiligungspflichtige Angelegenheit	N
Personalrat wurde beteiligt	N
Grundsatzentscheidung	N

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 1

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Für die Bearbeitung von Grundstücksangelegenheiten, bei denen die Stadt Bochum als Vertragspartnerin beteiligt ist, gelten grundsätzlich die einschlägigen Regelungen in der Gemeindeordnung (GO NW), in der Hauptsatzung der Stadt Bochum (HS), in der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bochum, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (GeschO) sowie in dem Katalog über die Zuständigkeiten der Ausschüsse des Rates der Stadt Bochum (ZustK).

Nach Vorkommnissen Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre bestand seinerzeit die Veranlassung, die Anforderungen bei Grundstücksgeschäften konkreter zu definieren und stringenter Maßnahmen zu den bestehenden Regelungen zu formulieren. In der Folge wurden die Verwaltungsrichtlinien für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum vom 09.12.1991 (so genannter Transparenz-Beschluss) erlassen. Diese wurden nach Ereignissen im November 1997 und im Februar 1998 durch Ratsbeschluss Nr. 50 II/2 vom 09.06.1999 ergänzt, und mit gleichem Beschluss wurden die Richtlinien des Rates nach § 37 Abs. 1 GO NW in Grundstücksangelegenheiten verabschiedet.

Durch zwei weitere Ratsbeschlüsse vom 25.11.2004 und vom 17.03.2005 wurden die HS, die GeschO und der ZustK neu gefasst und mit Stand März 2005 veröffentlicht. Hierbei wurden auch die Regelungen für die Grundstücksangelegenheiten angepasst bzw. verändert. Die neuen Regelwerke berücksichtigten einerseits die Festlegungen des oben genannten Ratsbeschlusses von 1999 über die Neufassung der Grundstücks- und Verwaltungsrichtlinien, andererseits veränderten sie diese auch an den Stellen, wo Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf geboten war. Dadurch waren die einzelnen Regelungen inzwischen nicht mehr einheitlich.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und einer beschleunigten Abwicklung von Grundstücksgeschäften hatte die Verwaltung daher die Verfahrensweise in Grundstücksangelegenheiten überarbeitet und den parlamentarischen Gremien eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Die daraufhin durch Ratsbeschluss vom 14.12.2006 modifizierten Verwaltungsrichtlinien sind seitdem in Kraft und ersetzen alle vorherigen Regelungen.

Im Zusammenhang mit der Bildung der „Kommission Grundstücke“ wurde die Verwaltung beauftragt, diesen Beschluss zu optimieren. Die bestehenden Regelungen erscheinen aus heutiger Sicht überdimensioniert und sie erschweren den Verkauf von betrieblich nicht mehr benötigtem Grundvermögen. Dabei ist anzumerken, dass der zeitliche Abstand zu den letzten Ereignissen, die zu den jetzigen Regelungen für den Grundstücksverkehr geführt hatten, beinahe 14 Jahre zurückliegt.

Ziel der Änderungsvorschläge ist die Vermeidung zeitlicher Verzögerungen bei der Grundstücksvermarktung durch eine größere Flexibilität, eine Beschleunigung des parlamentarischen Beschlussverfahrens und eine Reduzierung des Verwaltungsaufwandes, ohne dabei die verfahrenstechnisch notwendigen Abläufe und eine hinreichende Transparenz außer Acht zu lassen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 2

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Hierfür schlägt die Verwaltung Folgendes vor:

1. Vermarktungsverfahren

Es gibt folgende Vermarktungsverfahren:

- A. Veröffentlichung nach dem Kriterienkatalog (i. d. R. für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und -häuser, mit Selbsteinzug des Käufers)
- B. Veröffentlichung zum Höchstgebot (i. d. R. Mehrfamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhäuser)
- C. Veröffentlichung als Interessenten-/ Investorenaufruf
- D. individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung
- E. Auktionen / Versteigerungen

Veröffentlichte Objekte mit der Zielgruppe Familien und Selbstnutzer (Fallgruppe A.) werden zu einem Festpreis nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Ziffer 4.) vergeben. Bei anderen veröffentlichten Objekten erfolgt die Vergabe grundsätzlich nach Höchstgebot (Fallgruppe B.).

Bei abweichenden Verfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder individuellen Grundstücksgeschäften ohne Ausschreibung und bei Grundstücksgeschäften, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind (Fallgruppen C. und D.), müssen die besonderen Einzelfallregelungen in einer Beschlussvorlage dargestellt werden.

Der jeweilige Kaufpreis wird entsprechend den Regelungen unter Ziffer 3. ermittelt und festgelegt.

Eine Vergabe über ein Dauerinserat sollte bereits nach einer statt bisher drei erfolglosen Veröffentlichungen erfolgen.

2. Beschlussverfahren

Es wird eine Sammeliste über die bebauten und unbebauten bezirklichen Grundstücke, die zur Veräußerung anstehen, erstellt. In dieser Liste werden die Grundstücke unter Angabe ihres Bodenrichtwertes und – bei bebauten Grundstücken – des vorläufigen Verkehrswertes nach ihren jeweiligen Vermarktungsverfahren (siehe Ziffer 1.) aufgeführt; die abschließende Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes unterliegt dem Verfahren gemäß nachstehender Ziffer 3. Die Liste wird im WIS beraten und von den Bezirksvertretungen (BV'en) beschlossen. Die Gremien können dabei festlegen, ob bei einzelnen Grundstücken ein Einzelbeschluss gewünscht wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 3

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Bei einem späteren Verkauf der gelisteten Haus- und Baugrundstücke wird auf einen parlamentarischen Einzelbeschluss verzichtet. Nach erfolgtem Vertragsabschluss erfolgt eine Mitteilung über den Verkauf in Listenform quartalsweise an die jeweilige Bezirksvertretung (BV) und den WIS.

Sofern Grundstücke nicht öffentlich angeboten werden, ist weiterhin ein Einzelbeschluss erforderlich.

3. Kaufpreisfindung

Eine Stellungnahme zum Verkehrswert durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist unverzichtbar und wird somit zwingend festgelegt.

Da allgemein anerkannt ist, dass Verkehrswertgutachten eine Wertspanne von +/- 15 % haben, kann die erste Veröffentlichung bereits mit einem Mindestgebot max. 10 % unter dem ermittelten „Verkehrswert“ erfolgen, da im Gebotsverfahren dieser Wert möglichst übertroffen werden soll.

4. Bewerbung nach sozialen Kriterien (Bewerbungsvordruck)

Grundsätzlich hat sich die Bewerbung über den Bewerbungsvordruck und die damit verbundenen Kriterien bewährt.

Das Kriterium Nr. 1 (Lebensgemeinschaft) führt immer wieder zu Auswertungsproblemen. Alleinerziehende werden benachteiligt. Ziel war die Förderung von Antragstellern mit mindestens einem Kind. Kinder werden aber ausreichend über das Kriterium Nr. 2 (Anzahl und Alter der Kinder) berücksichtigt. Die Nr. 1 sollte ersatzlos gestrichen werden.

Auch auf die bisherigen Punkte 6.1. und 6.2. (Berücksichtigung energiesparenden Bauens) kann ersatzlos verzichtet werden. Sie sind rechtlich überholt, da die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) seit 2002 mehrfach novelliert worden sind. Die „EnEV 2009“ vom 29.04.09 mit deutlich verschärften Anforderungen trat am 01.10.09 in Kraft. Eine EnEV 2012 ist in Vorbereitung. In der Regel können die Bewerber zum Bewerbungszeitpunkt noch nicht einschätzen, ob und wie weit sie beim künftigen Bauvorhaben die jeweils geltende EnEV unterschreiten werden.

5. Mieterschutz

Für den Verkauf von städtischen Immobilien ist der gesetzliche Mieterschutz ausreichend.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 4

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

6. Wertgrenzen für „Geschäfte der laufenden Verwaltung“

Die Wertgrenze für die Geschäfte der laufenden Verwaltung in Grundstücksangelegenheiten wird auf 100.000,00 EUR erhöht. Den BV'en und dem WIS werden diese Grundstücksgeschäfte analog der unter Ziffer 2. im zweiten Absatz beschriebenen Verfahrensweise in regelmäßigen Abständen mitgeteilt.

7. Mieten/Pachten

Bisher erfolgt die Trennung in bezirkliche und überbezirkliche Angelegenheiten dergestalt, dass die überbezirklichen Angelegenheiten bis zu fünf Jahren Laufzeit, abhängig vom Vertragspartner und unabhängig vom Wert des Geschäftes, und die bezirklichen Angelegenheiten bis zu 30.000 EUR Grundstückswert (unabhängig von der Laufzeit des Geschäftes) Geschäfte der laufenden Verwaltung sind. Über diese abgeschlossenen Verträge wurden die parlamentarischen Gremien (BV und WIS) regelmäßig informiert; also auch beispielsweise über jeden abgeschlossenen Grabelandvertrag.

Künftig sollen sowohl die bezirklichen, als auch die überbezirklichen Angelegenheiten einen Beschluss nur noch bei Verträgen ab 100.000,00 EUR Grundstückswert erfordern, und zwar unabhängig von der Laufzeit (siehe auch Ziffer 6.). Über Verträge unter dieser Wertgrenze - ausgenommen Grabelandverträge und landwirtschaftliche Pachtverträge - werden die jeweils zuständige BV'en und der WIS weiterhin quartalsweise in Listenform informiert.

8. Allgemeines

Soweit erforderlich, sind die Hauptsatzung (HS), der Zuständigkeitskatalog des Rates und seiner Ausschüsse (ZustK) etc. entsprechend anzupassen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass insbesondere durch

- einen Listenbeschluss anstelle von Einzelbeschlüssen bei den Standardgeschäften nach Punktekriterien bzw. Höchstgebot,
- die Anhebung der Wertgrenze bei den Geschäften der laufenden Verwaltung,
- die Berücksichtigung von Wertspannen bei der Kaufpreisfindung,
- die gleichen Voraussetzungen bei bezirklichen und überbezirklichen Geschäften der laufenden Verwaltung (Wertgrenze statt Laufzeit)

künftig eine effizientere Grundstücksvermarktung möglich sein wird und schlägt deshalb vor, die bisherigen „Grundstücksrichtlinien“ entsprechend den vorstehenden Empfehlungen neu zu fassen und zu beschließen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Bezeichnung der Vorlage
Ratsbeschluss "Grundstücksverkehr der Stadt Bochum (Grundstücksrichtlinien) vom 14.12.2006 hier: Änderung der Grundstücksrichtlinien Bezug: Auftrag des "Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung" (WIS) in der 3. Sitzung am 13.01.2010 - TOP 3.5

Für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum gelten die nachstehenden Grundsätze:

1. Verfahrensregeln u. Zuständigkeiten

Das Verfahren und die Zuständigkeiten richten sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), der Hauptsatzung der Stadt Bochum (HS) einschließlich der Anlage 2, dem Katalog über die Zuständigkeiten der Ausschüsse des Rates der Stadt Bochum (ZustK) und der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bochum, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (GeschO).

2. Geschäfte der laufenden Verwaltung

Für die Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW gilt in bezirklichen Grundstücksangelegenheiten die Ziffer 3.2 lit. c) der Anlage 2 zur HS.

Solange eine Wertgrenze von 100.000 EUR nicht überschritten wird, handelt es sich auch in Fällen von gesamtstädtischer Bedeutung einschließlich der Wirtschaftsförderung um Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW. Hierzu zählen auch Vermietungen und Verpachtungen, und zwar unabhängig von der vereinbarten Laufzeit und des Vertragspartners.

Über alle Grundstücksangelegenheiten, die von der Oberbürgermeisterin als Geschäfte der laufenden Verwaltung abgewickelt worden sind – ausgenommen Grabeland- und landwirtschaftliche Pachtverträge –, werden der für Grundstücksangelegenheiten und für Wirtschaftsförderung zuständige Fachausschuss und die jeweils zuständige Bezirksvertretung (BV) vierteljährlich durch eine Verwaltungs-mitteilung in Listenform unterrichtet.

Entscheidungen über Beleihungen, Rangrücktritte und Zustimmungen zum Weiter-verkauf gelten als Geschäfte der laufenden Verwaltung und sind somit auf die Oberbürgermeisterin übertragen.

Der ZustK und die Anlage 2 der HS sind entsprechend anzupassen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

3. Vermarktungsverfahren

Es gibt folgende Vermarktungsverfahren:

- A. Veröffentlichung nach dem Kriterienkatalog (i. d. R. für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und -häuser, mit Selbsteinzug des Käufers)
- B. Veröffentlichung zum Höchstgebot (i. d. R. Mehrfamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhäuser)
- C. Veröffentlichung als Interessenten-/ Investorenaufruf
- D. individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung
- E. Auktionen / Versteigerungen.

Veröffentlichte Objekte mit der Zielgruppe Familien und Selbstnutzer (Fallgruppe A.) werden zu einem Festpreis nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei anderen veröffentlichten Objekten erfolgt die Vergabe nach Höchstgebot (Fallgruppe B.).

Der jeweilige Kaufpreis wird entsprechend den Regelungen unter Ziffer 9. ermittelt und festgelegt.

Bei abweichenden Verfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder individuellen Grundstücksgeschäften ohne Ausschreibung und bei Grundstücksgeschäften, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind (Fallgruppen C. und D.), sind die besonderen Einzelfallregelungen in einer Beschlussvorlage darzustellen.

4. Beschlussverfahren

4.1 Grundstücksliste

Die Verwaltung hat den Bezirksvertretungen einmal jährlich die zur Veräußerung vorgesehenen bebauten und unbebauten Grundstücke in Form einer Sammeliste zur Entscheidung vorzulegen. In dieser Liste werden die Grundstücke unter Angabe ihres Bodenrichtwertes und – bei bebauten Grundstücken – des vorläufigen Verkehrswertes nach ihren jeweiligen Vermarktungsverfahren (siehe Ziffer 3.) aufgeführt; die abschließende Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes unterliegt dem Verfahren gemäß Ziffer 9. Die Liste wird im WIS beraten und von den BV'en beschlossen.

Die Gremien können dabei festlegen, ob bei einzelnen Grundstücken ein Einzelbeschluss gewünscht wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Bei dem späteren Verkauf der Haus- und Baugrundstücke nach Ziffer 3. Fallgruppe A., B. oder E. wird auf einen parlamentarischen Einzelbeschluss verzichtet. Nach erfolgtem Vertragsabschluss erfolgt in Listenform eine quartalsweise Mitteilung über den Verkauf an die jeweilige Bezirksvertretung (BV) und den Fachausschuss.

Der ZustK ist entsprechend anzupassen.

4.2 Einzelvorlagen

Sofern Grundstücke nicht öffentlich angeboten werden, ist weiterhin ein Einzelbeschluss erforderlich.

In den Beschlussvorlagen sind alle entscheidungsrelevanten Umstände darzustellen. Neben dem Vergabevorschlag sind darüber hinaus in tabellarischer Form grundstücksbezogene Angaben zu machen über die

- Lage und Größe
- Bebauung und den Aufwuchs
- derzeitige sowie beabsichtigte Nutzung
- vorhandene Erschließung
- Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) bzw. Bebauungsplan (B-Plan) einschließlich ggfls. eingeräumter bzw. beantragter Befreiungen
- Festsetzung des Landschaftsplanes oder sonstiger städtischer Entwicklungspläne u. ä.
- Verkehrs- bzw. Bodenrichtwert.

Im Weiteren sind in den Beschlusstexten der Verwaltungsvorlagen nur die Besonderheiten des jeweiligen Grundstücksgeschäftes darzustellen ("Besondere Vertragsbedingungen"). Die so genannten Standardformulierungen ("Allgemeine Vertragsbedingungen") sind in der Anlage 2 dieser Richtlinien genannt und somit deren Bestandteil. Sie sind nicht in der Beschlussvorlage, sondern in dem abzuschließenden Grundstücksvertrag als Standard verpflichtend aufzunehmen. Nur wenn in begründeten Einzelfällen von diesen Bestimmungen abgewichen wird, ist dies in der Beschlussvorlage darzustellen.

5. Veröffentlichung

- 5.1 Möglichkeiten des Erwerbs städtischer Grundstücke durch Kauf, die sich aus der jährlich fortzuschreibenden Liste nach Ziffer 4.1 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien ergeben, sind grundsätzlich öffentlich mit einer Bewerbungsfrist bekannt zu machen. Dabei sind neben den Bekanntmachungsorganen (siehe § 17 HS i. V. m. § 4 Abs. 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW) auch das Internet (Immobilienportal der Stadt Bochum u. externe Immobilien-Plattformen) sowie je

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

nach Einzelfall überregionale Medien (Tageszeitungen, Fachzeitschriften usw.) zu berücksichtigen.

In begründeten Einzelfällen kann auf eine öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden. Die Gründe für den Verzicht sind in der Beschlussvorlage hinreichend darzulegen (siehe Ziffer 4.2 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien).

5.2. Für die Behandlung und Öffnung der Angebote gilt Folgendes:

- Die verschlossenen Angebote werden durch die Poststelle der Zentralen Dienste mit dem Eingangsstempel versehen und ungeöffnet an das Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster weitergeleitet.
- Unverschlossen eingehende Angebote sind durch die zuständige Stelle zurück zu senden.

Wird ein Angebot irrtümlich oder wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet, so ist es unverzüglich wieder zu verschließen und auf dem Umschlag als Angebot zu kennzeichnen. Auf dem Umschlag ist zu vermerken, dass das Angebot versehentlich bzw. wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet wurde. Der Vermerk ist vom Leiter der Poststelle bzw. vom Leiter des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster zu unterzeichnen.

- Die Angebote sind bis zum Zeitpunkt der Öffnung vom Fachamt unter Verschluss zu halten. Zum Nachweis des fristgerechten Einganges der Angebote sind die Briefumschläge, in denen die Angebote eingereicht wurden, den Angebotsunterlagen beizufügen.
- Die eingegangenen Angebote werden spätestens am fünften Werktag, der auf den Ablauf der Angebotsfrist folgt, durch eine Dienstkraft des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster im Beisein von mindestens einer weiteren Dienstkraft geöffnet. Über die Verhandlung zur Öffnung der Angebote ist eine Niederschrift anzufertigen.

6. Erwerberauswahl

- Veröffentlichte Objekte nach Ziffer 3. Fallgruppe A. der Richtlinien werden nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei gleicher Punktzahl wird die Entscheidung durch ein Losverfahren getroffen.
- Bei veröffentlichten Objekten nach Ziffer 3. Fallgruppe B. (Höchstgebot) ist aus dem durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festgelegten Wert unter

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Berücksichtigung von Wertspannen gemäß Ziffer 9. dieser Richtlinien das Mindestgebot zu bilden.

- Bei abweichenden Verfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder individuellen Grundstücksgeschäften ohne Ausschreibung und bei Grundstücksgeschäften, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind (Ziffer 3. Fallgruppen C. und D.), müssen die besonderen Einzelfallregelungen in einer gesonderten Beschlussvorlage entsprechend Ziffer 4.2 der Richtlinien dargestellt werden.
- Soweit Mitglieder des Rates bzw. der BV'en oder Mandatsträger nach § 58 Absätze 3 und 4 GO NRW zur Vergabe vorgeschlagen werden, gelten die unter Ziffer 9. Abs. 2 dieser Richtlinien und im § 15 Absatz 1 der HS getroffenen Regelungen.

Diese Richtlinien dienen allein der verwaltungsinternen Abwicklung von Grundstücksgeschäften und entfalten keine Wirkung gegenüber außen stehenden Dritten. Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegen die Stadt Bochum herleiten. Die Stadt ist in ihrer endgültigen Entscheidung, welcher Bewerber den Zuschlag erhält, frei und allein verantwortlich. Das gilt insbesondere, wenn bei der Entscheidung städtebauliche Aspekte mit zu bewerten sind (Ziffer 3. Fallgruppen C. und D.).

7. Verfahrensgrundsätze

7.1 Bebaute Grundstücke

- Das gesamte Objekt ist grundsätzlich zunächst den Mietern zum Erwerb anzubieten.
- Beim Verkauf von frei gezogenen Einfamilienhäusern an Dritte gelten die Regelungen unter Ziffer 7.2.1 Absätze 1 und 2 dieser Richtlinien entsprechend.
- Im Falle des Verkaufs eines von mehreren Mietparteien bewohnten Objektes gegen Höchstgebot an Dritte oder an einen der Mieter sind keine über den gesetzlich geregelten Mieterschutz hinaus gehenden Restriktionen zu vereinbaren.

7.2 Unbebaute Grundstücke

7.2.1 Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern

- Der Erwerber ist zu verpflichten, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen.
- Nach einer erfolglosen Veröffentlichung erfolgt eine Vergabe in einem Dauerinserat zu den gleichen Konditionen. Das Ein-

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

gangsdatum der Bewerbung ist entscheidend, nur bei einem zeitgleichen Eingang erfolgt die Entscheidung nach Sozial-kriterien. Bis zum Verkauf erfolgt das Dauerangebot dieser Objekte im Internet.

- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Selbstbezug werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.

7.2.2 Errichtung von Geschosswohnungsbau

- Nach einer erfolglosen Veröffentlichung kann das Mindestgebot unter Berücksichtigung der Marktlage und Beachtung der Regelung unter Ziffer 9. Satz 1 dieser Richtlinien reduziert und in einem Dauerinserat angeboten werden.
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.

7.3 In allen Fällen können nur Bewerber berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Veröffentlichungsfrist schriftlich beworben haben.

8. Wirtschaftsförderungs-Angelegenheiten

Um Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung handelt es sich bei Grundstücken, die der Ansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Strukturverbesserung von Firmen im Bereich der gesamten gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks, des Handels und des Dienstleistungsbereichs dienen. Dazu gehören auch Wohngrundstücke für Mitarbeiter oder Firmeninhaber sowie Grundstücke für öffentliche Einrichtungen, Dienststellen und Behörden.

Flächen, die die Stadt als Gewerbeflächen zu entsprechenden Preisen verkauft hat, sollen nicht zu anderen als gewerblichen Zwecken genutzt werden. Für den Fall, dass eine Fläche oder ein Teil einer Fläche zu einem späteren Zeitpunkt doch zu anderen Zwecken (zum Beispiel Wohnungsbau) genutzt werden soll und dadurch der Wert des Grundstückes steigt, ist bereits im Kaufvertrag durch eine Klausel sicherzustellen, dass die Stadt an dieser Wertsteigerung angemessen beteiligt wird.

9. Kaufpreisfindung

In allen Grundstücksangelegenheiten ist der Grundsatz des § 90 GO NRW zu beachten, wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Vor dem Ankauf, Verkauf oder Austausch von Grundstücken sowie der Einräumung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

von Erbbaurechten ist eine Stellungnahme zum Verkehrswert durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unverzichtbar und wird zwingend festgelegt.

Um den marktüblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, ist Bewerbern in einem Gebotsverfahren eine angemessene Gestaltung ihres Höchstgebotes zu ermöglichen. Zu diesem Zweck kann, ausgehend von einer allgemein anerkannten Wertspanne von +/- 15 % bei Verkehrswertgutachten, die erste Veröffentlichung bereits mit einem Mindestgebot von maximal 10 % unter dem ermittelten „Verkehrswert“ erfolgen.

In Zweifelsfällen ist ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.

Ein Gutachten des Gutachterausschusses muss bei Grundstücksgeschäften mit Mitgliedern des Rates, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen oder mit Bediensteten der Stadt Bochum eingeholt werden, soweit es sich hierbei um ein freihändiges Grundstücksgeschäft (Einzelverhandlung) handelt und eine Wertgrenze (Bagatellgrenze) von 5.000 EUR überschritten wird.

Die Art der Wertermittlung und deren Ergebnis sind aktenkundig zu machen.

10. Auflagen und Bedingungen

Für die Details des Grundstücksgeschäftes wie Kaufpreisfälligkeit, Art der Sicherung von Rechten und Pflichten, z. B. der Bauverpflichtung, gelten die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gemäß Anlage 2 dieser Richtlinien. Im Falle von Grundstücksgeschäften nach Ziffer 4.2 der Richtlinien sind die „Besonderen Vertragsbedingungen“ in der Beschlussvorlage darzustellen.

In Betracht kommen vertragliche Sicherungen (Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe, Nachzahlungsverpflichtung, Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel, Zustimmungserfordernisse, Stillhaltevereinbarung o. ä.) und dingliche Sicherungen (Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht, Nutzungsbeschränkung, Grundschuld usw.), auch in Kombination miteinander.

Die Maßnahmen und deren Absicherung sind, soweit sie nicht Bestandteil der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind, als „Besondere Vertragsbedingungen“ in der Beschlussvorlage darzustellen.

11. Beurkundung

Bei allen Grundstücksverträgen ist die Auswahl des beurkundenden Notars grundsätzlich dem Vertragspartner zu überlassen. Will dieser von seinem Recht ausdrücklich keinen Gebrauch machen, ist eine entsprechende Erklärung zu den Akten zu nehmen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass durch die Beauftragung durch die Stadt Bochum eine Bevorzugung kommunaler Mandatsträger ausgeschlossen ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

12. Aktenvorblatt (Prüfliste)

Jedem Grundstücksvorgang ist eine Prüfliste beizufügen, die entsprechend dem jeweiligen Bearbeitungsstand fortzuschreiben ist. Art und Umfang der Liste können in einer verwaltungsinternen Dienstanweisung geregelt werden.

13. In Kraft treten

Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Gleichzeitig werden alle vorhergehenden Regelungen aufgehoben.

Alle Regelungen dieser Richtlinien sind auch auf "Altfälle" anzuwenden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Anlage 1

Kriterien- und Punktekatalog für die Vergabe von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken von der Stadt Bochum

Ifd. Nr.	Kriterium	Punkte
1.	Jedes im Haushalt der Bewerber gemeldete Kind bis 27 Jahre wird berücksichtigt:	
	- 0 bis 6 Jahre	je 8
	- 7 bis 14 Jahre	je 6
	- 15 bis 18 Jahre	je 4
	- 19 bis 27 Jahre	je 1
2.	Schwerbehinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitgliedes (Kind, Ehepartner oder Elternteil):	
	Ausweis mit Merkzeichen	
	- G	3
	- aG, B oder H	6
3.	Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung in Bochum	1
4.	Derzeitiger Wohnort des Bewerbers ist Bochum	1

Anmerkung:

Bei der Auswertung müssen die Voraussetzungen am Tage des Bewerbungsschlusses erfüllt sein.

Nachweise über die Erfüllung von Kriterien sind mit der Bewerbung vorzulegen (Kopien von Geburtsurkunden, Ausbildungsbescheinigungen, Arbeitsbescheinigungen, Schwerbehindertenausweis u. ä.).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

Anlage 2

Allgemeine Vertragsbedingungen in Grundstücksangelegenheiten (Textbausteine)

lfd. Nr. Text

1. Fälligkeit des Kaufpreises:

Der Kaufpreis ist 14 Tage nach Vertragsabschluss fällig.

Bei noch zu vermessenden Grundstücken sind 80 % des Kaufpreises 14 Tage nach Vertragsabschluss fällig und der Restbetrag vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
2. Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
3. Das Kaufgrundstück ist innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses an, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus gebrauchsfertig zu bebauen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den einschlägigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Bestimmungen. Die Verpflichtung zur Einholung einer Baugenehmigung bleibt unberührt.
4. Zum Weiterverkauf des Kaufgrundstücks ist die Einwilligung der Stadt Bochum einzuholen.
5. Zugunsten der Stadt Bochum werden auf dem Kaufgrundstück ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle und eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines Wiederkaufsrechts für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsverpflichtung und für den Fall des Weiterverkaufs ohne Einwilligung der Stadt Bochum eingetragen. Diese Eintragungen werden nach Fertigstellung und Bezug des geplanten Gebäudes auf Antrag des Erwerbers gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.
6. Der Erwerber ist verpflichtet, nach Fertigstellung und Abnahme des auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäudes im Rahmen des Erstbezugs selbst einzuziehen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Kaufpreises¹ zu zahlen.

¹ Obergrenze lt. BGH-Entscheidung v. Jan. 2003

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

7. Eine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks wird nicht geleistet.
8. Der Erwerber verpflichtet sich, gegen die Verkäuferin (Stadt Bochum) keine Ansprüche bezüglich der Beschaffenheit des Grund und Bodens geltend zu machen.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für die Freiheit von sog. Altlasten oder Schadstoffbelastungen. Wird die Verkäuferin wegen solcher Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Erwerber zur Freistellung. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 II BBodSchG sind ausgeschlossen.
9. Das Grundstück wird schulden- und lastenfrei übereignet.
10. Tag des Besitzübergangs und Übergangs der Nutzung und Lasten sowie der Verkehrssicherungspflicht ist der Monatserste nach Vertragsabschluss.
11. Soweit innerhalb des Grundstücks noch unbekannte Ver- bzw. Entsorgungsleitungen liegen und diese weiterhin benötigt werden, sind diese zu dulden und auf Wunsch der Berechtigten an rangbereiter Stelle im Grundbuch durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.
12. Im Kaufpreis sind Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch sowie Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) Nordrhein-Westfalen nicht enthalten. Abweichend von den Bestimmungen des § 436 BGB sind sich die Parteien einig, dass eventuell anfallende Erschließungsbeiträge sowie Beiträge nach KAG nach Vertragsabschluss die jeweiligen neuen Eigentümer zu tragen haben, unabhängig vom Beginn der bautechnischen Maßnahmen und unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.
13. Der Erwerber verpflichtet sich, solange die Stadt Bochum Eigentümerin einer benachbarten Fläche ist, keine Erstattung von Kosten zu verlangen, die im Hinblick auf das Nachbarrecht im Zusammenhang mit der Erstellung und Unterhaltung einer Einfriedigung geltend gemacht werden können.
14. Dem Erwerber ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgrundstück Aufwuchs befindet, der unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen könnte. Er verpflichtet sich, sofern sich auf dem Kaufgrundstück Bäume und Sträucher befinden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen, die entsprechenden Bestimmungen zu beachten. Jegliche Ansprüche in diesem Zusammenhang gegen die Stadt Bochum sind ausgeschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20111327

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
62 (3800) / 62 1 (3802) / 62 3 (2920)	

15. Der Erwerber verpflichtet sich, die vorgenannten Bedingungen im Falle einer Veräußerung des Grundstücks auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe zu übertragen.