

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Finanzen und Wirtschaft

**zu dem Antrag des Ministeriums für Finanzen und
Wirtschaft vom 9. Januar 2012 – Drucksache 15/1123**

Konstanz, Veräußerung des landeseigenen Grundstücks Flurstück Nr. 4642, Gemarkung Konstanz

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Antrag des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 9. Januar 2012
– Drucksache 15/1123 – zuzustimmen.

19. 01. 2012

Der Berichterstatter:

Karl Klein

Die Vorsitzende:

Tanja Gönner

Bericht

Der Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft beriet den Antrag des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft, Drucksache 15/1123, in seiner 9. Sitzung am 19. Januar 2012.

Ein Abgeordneter der CDU führte aus, vom Bodenrichtwert her sei das Veräußerungsgeschäft nachzuvollziehen. Es wäre jedoch besser gewesen, wenn das Land selbst den Abbruch der aufstehenden Gebäude hätte vornehmen lassen, um anschließend das abgeräumte Grundstück auf den Markt zu bringen. Er bitte um Auskunft, ob sichergestellt sei, dass kein Zuschuss für die Abbruchmaßnahmen oder weiter gehende Maßnahmen gewährt werde.

Ein Abgeordneter der SPD brachte vor, das vorgesehene Verfahren biete keine Motivation für die Stadt Konstanz, auf günstige Abrisskosten zu achten, und könne zu Streitigkeiten zwischen dem Land und der Stadt Konstanz und bürokratischem

Ausgegeben: 27.01.2012

1

Aufwand führen. Er schlage daher vor, bei der Kaufpreisbestimmung einen pauschalen Betrag in Abzug zu bringen, mit dem die Kosten für die von der Stadt Konstanz vorzunehmenden Abbruch- und Entsorgungsarbeiten abgegolten seien.

Eine Abgeordnete der Grünen begrüßte den Vorschlag ihres Vorredners und fügte an, der veranschlagte Bodenrichtwert erscheine ihr sehr niedrig. Von Interesse sei, ob dies mit den vorgesehenen Abbrucharbeiten zusammenhänge und ob es Möglichkeiten gäbe, das Grundstück anderweitig zu einem höheren Erlös zu verwerten.

Ein Vertreter des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft teilte mit, vereinbart sei, dass die Stadt Konstanz die Abbrucharbeiten ausschreibe und der günstigste Bieter zum Zug komme.

Sollten die Abbruch- und Entsorgungskosten geringer als veranschlagt ausfallen, partizipiere das Land daran in voller Höhe, indem eine Nachzahlungsverpflichtung der Stadt Konstanz eintrete. Sollten die Abbruch- und Entsorgungskosten wider Erwarten höher ausfallen als veranschlagt, beteilige sich das Land bis zu einer Höhe von maximal 255.000 € an den höheren Kosten.

Der der Kaufpreisbestimmung zugrunde liegende Ausgangswert von 375 € pro Quadratmeter entspreche dem durchschnittlichen Bodenrichtwert für Wohnbebauungen im dortigen Bereich. Das zu veräußernde Grundstück befinde sich in der Randlage der Stadt Konstanz.

Ein Abgeordneter der CDU äußerte, er halte das vorgesehene Verfahren für nicht üblich. Auch wenn die Stadt Konstanz die Abbrucharbeiten öffentlich ausschreibe und dem günstigsten Bieter übertrage, trage das Land als Grundstücksveräußerer das Risiko, ohne Einfluss auf die Leistung zu haben.

Er schlage vor, entweder das Grundstück in seinem jetzigen Zustand zum aktuellen Wert zu verkaufen, sodass die Chancen und Risiken etwaiger Abbrucharbeiten vom Erwerber zu tragen seien, oder bei der Kaufpreisermittlung eine Pauschale für die Abbruchkosten zugrunde zu legen.

Die Ausschussvorsitzende bemerkte, die dem Antrag des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zugrunde liegenden Vertragsbedingungen seien offensichtlich zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Konstanz so ausgehandelt. Fraglich sei, ob der Vorschlag des Abgeordneten der SPD aufgenommen werden sollte. Hierzu müsse das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Stellung beziehen.

Den Wortmeldungen entnehme sie, dass es offensichtlich der einheitliche Wunsch des Ausschusses sei, künftig in solchen Fällen mit Pauschalen zu arbeiten oder ganz auf ein solches Verfahren zu verzichten.

Die bereits zu Wort gekommene Abgeordnete der Grünen trug vor, die veranschlagten Abbruch- und Entsorgungskosten seien sicherlich anhand konkreter Bemessungsgrundlagen ermittelt worden. Sie hielte es für besser, wenn in derartigen Fällen künftig die entsprechenden Werte von vornherein einkalkuliert würden, um das Risiko möglicher Abweichungen zu vermeiden.

Der zuerst zu Wort gekommene Abgeordnete der CDU beantragte, dass das Land zuerst die Abbrucharbeiten auf dem angesprochenen Grundstück vornehmen lasse und im Anschluss daran das unbebaute Grundstück verkaufe.

Der Minister für Finanzen und Wirtschaft legte dar, auch die Zugrundelegung einer Pauschale könne sich im Nachhinein als die schlechtere Alternative erweisen. Entscheidend sei letztlich die Vertragsgestaltung. In dem zwischen dem Land und der Stadt Konstanz ausgehandelten Vertrag sei sichergestellt, dass das Land „sauber dastehe“, wenn die Abbruch- und Entsorgungskosten höher oder geringer als erwartet ausfielen.

Allgemein gelte, dass das Land bei der Veräußerung von landeseigenen Grundstücken auf die betroffenen öffentlichen Körperschaften kollegial zugehe. Im vorliegenden Fall sei mit der Stadt Konstanz, die nachvollziehbarerweise in dem betreffenden Gebiet Wohnungsbau und Stadtentwicklung betreiben wolle, konkret

verhandelt worden. Seines Erachtens sei ein gutes Ergebnis für das Land erzielt worden. Für eine Vertragsänderung müssten erneut Verhandlungen mit der Stadt Konstanz aufgenommen werden. Ob dabei ein besseres Ergebnis herauskomme, sei schwierig zu beurteilen. Der Landesregierung müsse ein gewisser Verhandlungsspielraum zugebilligt werden. Wenn das Ministerium jeden Verhandlungsschritt mit dem Ausschuss abstimmen müsste, wäre es in solchen Liegenschaftsangelegenheiten handlungsunfähig.

Die bereits zu Wort gekommene Abgeordnete der Grünen äußerte, dem Ausschuss sei an einem kollegialen Umgang mit den Kommunen gelegen. Sie könne nachvollziehen, dass der Vertrag mit der Stadt Konstanz so ausgehandelt worden sei. Vereinbart sei, dass sich das Land bis zu einer Summe von maximal 255.000 € beteilige, wenn die Abbruch- und Entsorgungskosten höher als erwartet ausfielen, und entsprechend profitiere, wenn diese Kosten geringer als erwartet ausfielen.

In Anbetracht der abgeschlossenen Vertragsverhandlungen schlage sie vor, der beantragten Veräußerung zuzustimmen. Darüber hinaus sei zu überlegen, ob solche Fälle zukünftig anders gehandhabt werden sollten.

Der bereits zu Wort gekommene Abgeordnete der SPD bemerkte, Aufgabe des Ausschusses sei nicht, die Entscheidungsvorlage abzunicken, sondern Alternativen zu prüfen und nach der besten Lösung zu suchen.

Im vorliegenden Fall spreche er sich dafür aus, dem Vorschlag seiner Vorrednerin zu folgen. Grundsätzlich sei zu überlegen, mit welchen Auswirkungen die jeweiligen Alternativen verbunden seien, z. B. hinsichtlich des Verwaltungsaufwands. Die Vornahme der Abbrucharbeiten sei seines Erachtens auf der kommunalen Ebene besser angesiedelt als auf der Landesebene.

Ein Abgeordneter der FDP/DVP führte aus, die Zugrundelegung von Pauschalen sei sicherlich nicht in jedem Fall die beste Lösung. Für eine sachgerechte Beurteilung müsse jedes Projekt bzw. Objekt im Einzelfall betrachtet werden.

Im vorliegenden Fall gehe er davon aus, dass sich die Stadt Konstanz mit dem Land noch einmal ins Benehmen setzen würde, falls unerwartet hohe Abbruchkosten drohten.

Der zuletzt zu Wort gekommene Abgeordnete der CDU fragte, ob der Vertrag mit der Stadt Konstanz endverhandelt sei.

Der Vertreter der Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft bejahte dies.

Daraufhin zog der Abgeordnete der CDU seinen mündlich gestellten Antrag zurück.

Die Ausschussvorsitzende wies darauf hin, durch die Vertragsklausel, die eine Begrenzung der Landesbeteiligung bei höheren Abbruchkosten und eine Partizipation des Landes bei geringeren Abbruchkosten vorsehe, sei auch das Risiko in gewisser Weise einbezogen.

Der Minister für Finanzen und Wirtschaft hob hervor, bei höher als erwartet ausfallenden Abbruchkosten sei der Finanzierungsanteil des Landes bei 255.000 € gedeckelt, bei niedriger als erwartet ausfallenden Abbruchkosten profitiere das Land uneingeschränkt.

Das zur Veräußerung stehende Grundstück befinde sich in einem bisher nicht für Wohnbauzwecke ausgewiesenen Bereich. Die Überlegung der Bauverwaltung sei gewesen, bei einer finanziellen Absicherung seitens des Landes der Stadt Konstanz zu ermöglichen, planerisch, baurechtlich und durch entsprechende Abriss- und sonstige Maßnahmen ihr Konzept zur Stadtentwicklung umzusetzen. Die gefundene Lösung komme den Interessen der Kommune entgegen, biete dem Land einen gewissen finanziellen Schutz und sichere ihm den vollen Wert des Kaufpreises.

In anderen Fällen werde möglicherweise eine andere Verhandlungslösung angestrebt. Dies sei jedoch im Einzelfall zu betrachten. Hierzu gehöre auch die Frage, ob das Land selbst oder andere Beteiligte etwaige Abbrucharbeiten vornehmen lassen sollten.

Einstimmig verabschiedete der Ausschuss die Beschlussempfehlung an das Plenum, dem Antrag des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 9. Januar 2012, Drucksache 15/1123, zuzustimmen.

25. 01. 2012

Karl Klein