

**Verwaltungsstandpunkt Nr. VI-A-04129-VSP-01**Status: **öffentlich**

Eingereicht von
Dezernat Wirtschaft und Arbeit

Betreff:
Städtische Liegenschaftspolitik anpassen

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
Grundstücksverkehrsausschuss	16.10.2017	Vorberatung
FA Finanzen	23.10.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.11.2017	Vorberatung
Ratsversammlung	15.11.2017	Beschlussfassung

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rechtswidrig und/oder | <input checked="" type="checkbox"/> Nachteilig für die Stadt Leipzig. |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung | <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmung mit Ergänzung
Zum Beschlusspunkt 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Zu Beschlusspunkt 1 |
| <input type="checkbox"/> Alternativvorschlag | <input type="checkbox"/> Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln
<input type="checkbox"/> Sachstandsbericht |
-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlusspunkt 2 wie folgt zu formulieren:

2. Der Oberbürgermeister setzt sich dafür ein, dass auch bei Beteiligungsgesellschaften mit einem städtischen Anteil von mindestens 75 Prozent Regelungen getroffen werden, dass Grundstücke, die veräußert werden sollen und auf denen Wohnungsbau rechtlich zulässig ist, der LWB zum Kauf angeboten werden, sofern die Stadt Leipzig hierfür keinen Bedarf an den Immobilien zur Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben von stadstrategischer Bedeutung angemeldet hat.

Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

Finanzielle Auswirkungen			<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft			<input type="checkbox"/> nein	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung			<input type="checkbox"/> nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?			<input type="checkbox"/> nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:		Vorgesehener Stellenabbau:
Beteiligung Personalrat	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja,

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1 – Ablehnung

Die Anforderungen an die LWB, ausreichenden Wohnraum in allen Mietpreissegmenten, insbesondere aber im sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sind eine große Herausforderung für die Tochtergesellschaft. Hierbei ist auch die Stadtverwaltung gefordert, durch geeignete Maßnahmen mitzuwirken, um die anspruchsvolle Zielstellung der wachsenden Stadt von 4000 zusätzlichen Wohnungen zu erfüllen.

Der Beschlussvorschlag 1 wird dennoch für ungeeignet gehalten, da mit dem vorgeschlagenen Verfahrensweg in die Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe (Bereitstellung von sozialer Infrastruktur) eingegriffen wird und die Gefahr besteht, dass diese nicht mehr erfüllt werden kann, zumindest die Erfüllung behindert wird.

Es ist übliches Verwaltungshandeln, dass regelmäßige Abstimmungen mit der LWB bezüglich Grundstücksangelegenheiten, insbesondere konkreter Bedarfsanfragen geführt werden.

Dabei hat die Grundstücksbereitstellung für die LWB stets hohe Priorität in der Vorgangsbearbeitung.

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Notwendigkeit vom bisher bewährten Verfahren der Einordnung der Belange der LWB abzuweichen.

Seitens der LWB liegt keine Bedarfsanmeldung für Baugrundstücke vor, die eine besondere Ausnahmesituation begründet oder weitere Maßnahmen gegenüber dem üblichen Grundstücksverkehr erforderlich machen würde.

Aktuell werden Prüfaufträge für die Übertragung kommunaler Wohnungen an die LWB, die Übertragung von Tauschpaketen und eine Vielzahl von Einzelvorgängen bearbeitet

Eine generelle Übertragung aller unbebauten städtischen Grundstücke mit der Zulässigkeit für Wohnbebauung an die LWB wird abgelehnt, da der Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben bzw. der Umsetzung stadtratstrategisch wichtiger Projekte Vorrang zu gewähren ist.

Das im Antrag vorgeschlagene Verfahren schränkt die Flexibilität der Verwaltung deutlich ein, erhöht unverhältnismäßig den Verwaltungsaufwand und verzögert unnötig Entscheidungsprozesse. Zudem bestehen EU-beihilfe-, steuer- und vergaberechtliche Risiken.

Priorität bei der Verwendung der Grundstücke haben stets stadtratstrategische Interessen. Diese Interessen können entsprechend der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wechseln. Auf den direkten Zugriff eigener Grundstücke kann die Stadt im Rahmen Ihrer öffentlichen Aufgabenerfüllung nicht verzichten.

Beispielsweise besteht bei den unbebauten und für Wohnbebauung zulässigen Flächen eine direkte Konkurrenzsituation zwischen Standorten für Kita- und Schule und Geschosswohnungsbau, da die Mindestgrößen für geeignete Grundstücke ähnlich sind.

Mit den im Bestand befindlichen städtischen unbebauten Grundstücke ist es bereits heute schwierig, den Bedarf für Kita- und Schulneubauten komplett zu decken. Es besteht vielmehr die Erfordernis, Ankäufe zu tätigen.

Dies spiegelt sich auch in der Wandlung des Liegenschaftsmanagements von der haushaltswirksamen Vermarktung zum Ausbau der Bestandshaltung und der strategischen Vorsorge durch Ankäufe wieder.

Damit wird die Stadtverwaltung in die Lage versetzt aus einem in Qualität und Quantität wachsenden Portfolio von Flächen mit einer höheren Flexibilität als bisher eigene prioritäre Grundstücksanforderung für kommunale Pflichtaufgaben besser befriedigen und nachgeordnet entsprechend der angemeldeten Bedarfe auch Anforderungen der LWB und anderer Dritter bedienen zu können.

Die städtischen unbebauten Grundstücke sind aktuell und zukünftig eine Voraussetzung für die Handlungsfähigkeit der Stadtverwaltung bei politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen und damit existenzieller Bestandteil zur Erfüllung kommunaler Aufgaben. Da diese Aufgaben sich kurz- und mittelfristig wandeln können, wie aktuell mehrfach erfolgt, können Grundstücke als Instrument der Aufgabenerfüllung nicht an Töchter oder Dritte übertragen werden. Die politischen Gremien müssen sich den direkten Zugriff vorbehalten.

Zu Beschlusspunkt 2.- Zustimmung mit Ergänzungen

Dem Punkt 2 des Antrages, wonach mit den städtischen Beteiligungsunternehmen Regelungen zu treffen sind, die bei entsprechenden Veräußerungsabsichten zunächst ein Kaufangebot gegenüber der LWB bedingen, wird mit Ergänzungen zugestimmt.

Gemäß RB VI-A-01297 und den in dessen Umsetzung gefassten Gesellschafterbeschlüssen hat durch die Unternehmen zunächst eine Bedarfsabstimmung mit der Stadt Leipzig zu erfolgen.

Demnach wäre das Angebot an die LWB erst zu unterbreiten, wenn eine Negativentscheidung durch die Stadt ergangen ist. In Umsetzung des Antrages ist ein weiterer belastbarer Prozess zu etablieren und insbesondere verbindliche Fristen zur vorgelagerten Bedarfsprüfung der Stadt zu definieren.