



RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ

STV 25.3.21

Stadtratswahl Landau in der Pfalz

15. März 2013

Rechnungshof Rheinland-Pfalz Postfach 17 69 67327 Speyer

Stadt Landau
Herrn Oberbürgermeister
Hans-Dieter Schlimmer
Marktstraße 50
76829 Landau

Postadresse
Postfach 17 69
67327 Speyer

Hausadresse
Gerhart-Hauptmann-Straße 4
67346 Speyer
Tel. 0 62 32-617-0
Fax 0 62 32-617-100

poststelle@rechnungshof.rlp.de
www.rechnungshof-rlp.de

Ihre Nachricht vom:	Ihr Zeichen:	Name:	Durchwahl:	Aktenzeichen:	Datum:
5. Februar 2013		Herr Hanfgarn	(06232) 617-255	2-P-7003-22-6/2012	15. März 2013

Prüfung der Grundstücksveräußerungen „Wohnpark am Ebenberg“; erste Vermarktungstranche

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der von der Stadt mit dem Investor ausgehandelte Gesamtpreis von 3,43 Mio. € ist deutlich zu niedrig und verstößt gegen § 79 Abs. 1 GemO. Ihre Auffassung, dass die Ausführungen in den Prüfungsmitteilungen nicht nachvollziehbar und in Teilen fehlerhaft seien, teilt der Rechnungshof nicht. Er begrüßt es, dass Sie gleichwohl seiner Forderung gefolgt sind und von dem geplanten Verkauf an den Investor Abstand genommen haben. Es bleibt nun abzuwarten, zu welchem Ergebnis der Obere Gutachterausschuss bei der Überprüfung des Verkehrswertgutachtens des örtlichen Gutachterausschusses kommen wird.

Dies vorausgeschickt ist zu Ihrer Stellungnahme vom 5. Februar 2013 folgendes zu bemerken:

Zu Verkehrswertgutachten

Wie Sie zutreffend festgestellt haben, liegt der Verkaufspreis für das Gebäude 002 um ein Vielfaches höher als der vom Gutachterausschuss ermittelte Verkehrswert. Tatsächlich ist der im Wettbewerb erzielte Verkaufspreis mehr als fünfmal so hoch. Entgegen Ihrer Darstellung ist dies ein eindeutiges Indiz dafür, dass die vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte zu niedrig sind.

Das von Ihnen angeführte Argument, Grundrisse, Erhaltungszustand und Lage des Gebäudes hätten sich auf den Kaufpreis steigernd ausgewirkt, überzeugt nicht. Beim Gebäude 002 handelt es sich um ein ehemaliges Mannschaftsgebäude. Diese für eine ehemalige Kasernenanlage typische Grundrissnutzung findet sich auch bei anderen Gebäuden der ersten Vermarktungstranche wieder. Der von pbs Architekten ermittelte Sanierungsaufwand von 1.500 €/m² NF ist ebenfalls nicht geringer als der bei den anderen untersuchten Bestandsgebäuden erforderliche Aufwand. Auch die Lage des Gebäudes kann eine derart hohe Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert nicht ansatzweise erklären.

Ein weiteres Beispiel für zu niedrige Verkehrswerte ist das Baufeld 6 mit dem aufstehenden Gebäude 12. Hierfür ermittelte der Gutachterausschuss einen negativen Verkehrswert von - 222.000 €. Dieser lag um mehr als 500.000 € unter dem erzielten Verkaufspreis von 293.080 €, der dem von der Stadt im Kaufvertrag genannten entwicklungsbedingten Bodenwert¹ entspricht (Anlage 1). Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL), der das Gebäude am 4. Januar 2012 erwarb, hat das Gebäude inzwischen für 1,86 Mio. € saniert (Anlage 2) und bietet es über Immobilien Scout 24 für 3 Mio. € zum Kauf an (Anlage 3). Dieser Betrag übersteigt die Aufwendungen für den Grunderwerb und die Sanierung um rd. 850.000 €. Darüber hinaus erhielt der EWL laut Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ von der Stadt einen Modernisierungszuschuss von 351.000 €, der zu 85 % vom Land gefördert wurde (Anlage 4). Das heißt der EWL wird im Fall der Veräußerung zu dem von ihm geforderten Preis einen Vorsteuergewinn von rd. 1,2 Mio. € erzielen. Dies zeigt, dass eine Sanierung der Bestandsimmobilien wirtschaftlich ist und zudem hohe Gewinnspannen erwarten lässt.

Zu Ausschreibung

Entgegen Ihrer Darstellung entsprach das von der Stadt durchgeführte Ausschreibungsverfahren nicht den Vorgaben der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand. Darin heißt es:

„Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potentieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.“

Die zweimonatige Frist bezieht sich demnach auf die Bekanntmachung der Verkaufsabsicht bis zur Abgabe der Interessenbekundung und nicht - wie von Ihrer Verwaltung irrtümlich angenommen und in der Sitzung des Bauausschusses am 4. Dezember 2012 dargestellt - auf die Frist für die Erstellung und Abgabe von ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen. Wir bitten dies bei den anstehenden Ausschreibungen zu berücksichtigen.

Zustimmend nehmen wir zur Kenntnis, dass Sie bei künftigen Ausschreibungen auf Ausarbeitungen im Maßstab 1:100 und 1:50 verzichten wollen.

Zu Wertungskriterien und Resümee

Wir begrüßen es, dass Sie die Grundstücke nur an Bieter veräußern wollen, die mindestens den gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu zahlen bereit sind. Dabei gehen wir davon aus, dass es sich bei dem von Ihnen genannten gutachterlichen Verkehrswert um den vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert handelt. Ferner nehmen wir zustimmend zur Kenntnis, dass Sie einen ausreichenden Zeitraum für eine Marktabfrage vorsehen wollen.

¹ Im Gutachten des Gutachterausschusses war der Bodenwert dagegen bei gleicher Fläche mit 320.256 € bewertet worden.

Das Ergebnis des Obergutachtens bitten wir uns nach Eingang umgehend zuzusenden. Das Ministerium des Innern für Sport und Infrastruktur sowie die Aufsichtsbehörde erhalten einen Abdruck dieses Schreibens. Bitte geben Sie das Schreiben auch dem Stadtrat und dem Oberen Gutachterausschuss zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Kollegium

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Klaus P. Behnke', written over the printed name.

Klaus P. Behnke

Präsident

Anlagen

II. Verkauf

§ 2 Verkauf,

(1) Die Verkäuferin verkauft an den dies annehmenden Käufer mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör aus dem vorgenannten Grundbesitz eine von ihr und auf ihre Kosten noch auszuparzellierende Teilfläche von ca. 1.152 m², die im beigegeführten Lageplan mit Grundstück Nr. 6 bezeichnet und grün hinterlegt ist. Der Plan wurde zur Durchsicht vorgelegt.

- nachfolgend „Grundstück“ genannt -

§ 3 Kaufpreis, Ausgleichs- und Erschließungsbeiträge

(1) Der vorläufige Kaufpreis für das Grundstück einschließlich aufstehendem Gebäude beträgt

293.080 EUR

(in Worten: zweihundertdreißigtausendachtzig, Euro).

Der Kaufpreis beinhaltet den entwicklungsbedingten Bodenwert, der sich auf 254,41 Euro/m² beläuft.

Die katasteramtliche Vermessung der Baugrundstücke wird im Sonderungsverfahren durch Vorausberechnung erfolgen. Sollte sich bei der katasteramtlichen Vermessung der öffentlichen Flächen eine Flächendifferenz ergeben, so ist diese auf der Basis des heutigen m²-Bodenwerts auszugleichen.

Die Kosten der Vermessung und Vermarkung trägt der Verkäufer. Die dem Notar und seinen Angestellten erteilte Vollmacht umfasst auch die Befugnis, das Kaufobjekt nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses grundbuchmäßig zu bezeichnen und die Auflassung ggf. neu zu erklären und entgegenzunehmen.

Bei der Bemessung des Kaufpreises haben die Vertragspartner für die bauliche Ausnutzung des Kaufgrundstückes eine GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 1,7 zugrunde gelegt. Ergibt sich aus der für den Käufer bestandskräftigen unanfechtbaren Baugenehmigungen eine höhere oder niedrigere GFZ, so erhöht oder vermindert sich der Kaufpreis um 254,41. €/m² Grundstücksfläche je abweichender GFZ von 0,1. Nachträgliche Änderungen der Baugenehmigung, die zu einer Änderung der GFZ führen, sind bei der Ermittlung des Kaufpreisbetrages zu berücksichtigen.

(2) Der Verkauf erfolgt erschließungskostenbeitragsfrei im Sinne von § 154 Abs 1 S 3, 4 BauGB. Ausgleichsbeträge werden nicht erhoben, sondern sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Das Recht gem § 127 Abs.4 BauGB, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs 2 BauGB sind, insbesondere für Anschluss der Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser, bleibt unberührt.

(3) Der Kaufpreis ist einen Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars bei dem Käufer über das Vorliegen der folgenden Voraussetzung fällig:

Anlage 2**Wichtiger Schritt in der Stadtentwicklung****13.07.2012**Erstes Gebäude auf dem Landesgartenschauareal offiziell übergeben

Die Neugestaltung des ehemaligen Kasernengeländes ist ein Beispiel, wie Landau eine zukunftsfähige Stadtentwicklung versteht. Darin waren sich Redner und Veranstalter bei der offiziellen Einweihung des neuen Dienstleistungszentrums am Park (DiZaP) vergangene Woche einig. Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) hat das ehemalige Kasernengebäude 12 gekauft und für 1,86 Millionen Euro von Grund auf saniert. Zur Übergabe hatten Bürgermeister und EWL-Verwaltungsratsvorsitzender Thomas Hirsch und EWL-Vorstand Bernhard Eck eingeladen. Rund 40 geladene Gäste und Bürger wollten das Ergebnis sehen. Bauherr Bernhard Eck ist zufrieden: „Das Ergebnis kann sich sehen lassen.“

„Wir bauen an der Zukunft unserer Stadt“, sagte Thomas Hirsch in seiner Begrüßungsrede. Die Landesgartenschau sei eine große Chance, doch müssen alle Baumaßnahmen und Planungen auch nach 2014 der Stadt und ihren Bürgern Nutzen stiften. Beim DiZaP hat der Bürgermeister keine Bedenken. Die Lage am Quartierplatz in der Georg-Friedrich-Dentzel-Straße sei zentral und attraktiv. „Das Gebäude ist jetzt schon belebt und auch nach der Landesgartenschau vielseitig nutzbar“, meinte er. Mit dem Freizeitbereich und dem zentralen Park würde ebenfalls Bleibendes für die Zeit nach 2014 geschaffen.

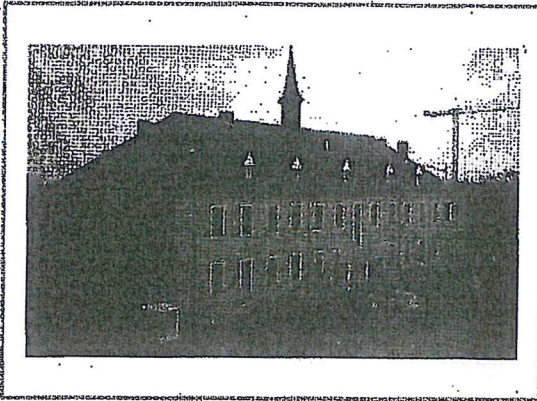
Derzeit sind im DiZaP insgesamt sechs Firmen angesiedelt: Es sind die EWL-Projektabteilung Landesgartenschau, die Landesgartenschau-Gesellschaft (LGS gGmbH), eine Webmarketingfirma, ein Ingenieurbüro und zwei Bauunternehmen, die auch an den Bauarbeiten rund um die Gartenschau beteiligt sind. Der EWL hatte das Gebäude im März 2011 übernommen und von Grund auf saniert. Anfang August 2011 konnte das Gebäude von den ersten Mietern bezogen werden. „Bei den Kosten schaffte der EWL fast eine Punktlandung“, freute sich Thomas Hirsch. Rund 1,8 Millionen Euro waren veranschlagt, 1,86 Millionen wird es nun kosten. „Für die Bereitschaft das Projekt für die Stadt zu schultern, danke ich dem EWL“, sagte der Bürgermeister weiter.

LGS-Geschäftsführer Matthias Schmauder bedankte sich beim EWL für „die Schaffung der Räumlichkeiten, die optimales Arbeiten ermöglichen.“ Er gab Einblick in den Stand der Planung und Bauarbeiten auf dem Landesgartenschauareal. Die Vorbereitungen des Ereignisses 2014 liegen im Zeitplan. Anschließend führte Sascha Reinhard, Leiter der Projektabteilung Landesgartenschau beim EWL, Besucher und Gäste über das Gelände.

Als Gastredner geladen war Dr. Winfried Kösters, freier Journalist und Publizist. Er gab in seinem Vortrag „Demografischer Wandel – Herausforderungen für eine Stadt“ Impulse und Anregungen. Städte müssten aus seiner Sicht heute schon voraus denken, welche Anforderungen an die Infrastruktur die deutlich älter werdende Gesellschaft in 20 Jahren haben wird. Landau gehöre zwar zu den wenigen Städten in Rheinland-Pfalz, bei denen der Bevölkerungsrückgang und die „Vergreisung der Bevölkerung“ weniger dramatisch ausfallen werden. Trotzdem werden die Menschen hier weniger, älter und die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung bunter. Bürgermeister Thomas Hirsch sagte, Landau stelle sich diesen Herausforderungen und nannte exemplarisch das Kasernenareal: „Wir bieten hier für jede Altersgruppe Lösungen an. Darüber hinaus bewiesen wir bei der gesamten Konversion des Areals, dass wir in Sachen Energie, Umwelt und demographischem Wandel nachhaltig denken und handeln.“

Anlage 3

Dienstleistungszentrum am Park -DiZaP

<http://www.immobilienscout24.de/68493301> Scout-ID: 68493301


Adresse

Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1
76829 Landau in der Pfalz, Landau (Stadt)

Anbieter

Entsorgungs-und Wirtschaftsbetrieb
Entsorgungs-und Wirtschaftsbetrieb Landau
Friedrich-Ebert-Straße 5
76829 Landau
Tel.: 06341 13-8600
www.ew-landau.de

Meine Notiz!

Miete-/Kaufobjekt: Kauf
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR
Büro-/Praxisfläche: 1.138,00 m²

Fußweg zu öffentl.
Verkehrsmitteln: 5 Min.
Fahrzeit zur nächsten
Autobahn: 5 Min.

Objektart: Büro- und
Geschäftsgebäude
Baujahr: 1920
Objektzustand: Modernisiert
Letzte
Modernisierung/Sanierung: 2011
Etage(n): zwei
Anzahl Parkflächen: 22
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Fernwärme
Endenergiebedarf: 186,00 kWh/(m²*a)

Qualität der Ausstattung: Normal
Klimaanlage: Nein
Küche: ☒
DV-Verkabelung
vorhanden: Ja
Personenaufzug: ☒
Barrierefrei: ☒
Starkstrom: ☒
Keller: ☒
Provision für Käufer: Nein

Objektbeschreibung

Im neu entstehenden „Wohnpark Am Ebenberg“ können Sie an einem attraktiven Standort die neu sanierte Gewerbeimmobilie „Dienstleistungszentrum am Park“ (DiZaP) erwerben. Das Gebäude liegt zentral am Quartiersplatz des Wohnparks, dem zukünftigen Zentrum der Südstadt. Der im Rahmen der Landesgartenschau 2014 neu angelegte Park grenzt unmittelbar südlich an. Die Immobilie ist vielseitig gewerblich nutzbar, auch z.B. als Praxis für medizinische Berufszweige.

Das Grundstück hat eine Fläche von 1.171 qm. Das Gebäude mit äußeren Abmessungen von 45 m x 16 m wurde um 1920 errichtet und in den Jahren 2011 und 2012 kernsaniert. Gleichzeitig wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz energetisch optimiert.

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude in massiver Bauweise (Mauerwerkswände und Betondecken) mit einem Walmdach mit Biberschwanztongiebeln. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Nutzfläche beträgt ca. 566 qm.

Im Erdgeschoss stehen neben einem großzügigen Foyer Büroflächen mit Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Nutzflächen betragen insgesamt ca. 572 qm. Das Foyer kann teilweise in eine Gastronomiefläche umgewandelt werden oder steht als Ausbaufäche für weitere Büro- bzw. Praxisräume zur Verfügung. Im Obergeschoss stehen Büroflächen mit Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 566 qm zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist noch Ausbaupotential vorhanden. Über drei unabhängige Treppenhäuser sind alle Stockwerke erreichbar.

Die technische Ausstattung wurde hochwertig ausgeführt. Über einen Aufzug ist jedes Stockwerk auch für mobilitätsbehinderte Menschen anfahrbar. Beheizt wird das Gebäude umweltfreundlich über das Nahwärmenetz im „Wohnpark Am Ebenberg“. Die Wärmedämmung entspricht den aktuellen Anforderungen der EnEV. Gemäß Energieausweis liegt der jährliche Energiebedarf bei 186 kWh/m².

Das Gebäude ist derzeit vermietet, überwiegend an die Landesgartenschau gGmbH. Es dient als Geschäftsstelle zur Vorbereitung der Landesgartenschau 2014.

Ausstattung

Anlage 4

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht EM Konversion "Lundau Süd"

3. Baumaßnahmen													
3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude													
1. Kasernen Eulienstr. Foch Gebäude Nr. 12 20 % Zuschuss	1.816.000	0	249.000	388.834	235.834	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833
2. Örtliche Städtekt:	351.000	0	189.000	153.000									
3. Zuschüsse private Mod.-Maßnahmen im Anpassungsgebiet	1.495.000	0	500.000	235.834	235.834	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833	235.833
3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	3.099.228	0	537.400	805.482	60.000	94.505	584.361	1.017.460					
1. 1. Baubeschneid (Außenanierung)	1.402.882		837.400	805.482	60.000								
2. 2. Baubeschneid (Innenanierung)	1.696.346					94.505	584.361	1.017.460					
3.3 Neubebauung und Ersatzbauten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.5 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostengruppen	Gesamt	Vorfälle bis 31.12.2011	Programmiert 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3.6 Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.7 Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	4.915.228	0	765.400	1.194.316	285.834	330.338	820.194	1.253.313	235.833				
4. Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte													
4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung	628.567	127.280	99.608	87.976	83.876	49.557	58.157	58.157	63.957				
1. Zwischenfinanzierung Kasernen Grunderwerb ff. (KG 2.2.1)	187.708	109.127	45.475	21.843	11.343								
2. Zwischenfinanzierung Gebel rentierlicher Anteil ff. (KG 2.2.1)	37.017	10.718	3.757	3.757	3.757	3.757	3.757	3.757	3.757				
3. Zwischenfinanzierung Entwässerung (KG 2.5.10) abzgl. 29% Anteil ENTW öffentlicher Flächen	59.194	7.435	17.253	17.253	17.253								
4. Zwischenfinanzierung Grunderwerb Arealls (KG 2.2.2.3)	117.600		16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800				
5. Zwischenfinanzierung Erwerb Buschinger rentierl. Kostenanteil (KG 2.2.2.5)	11.700						3.900	3.900	3.900				
6. Zwischenfinanzierung Erwerb Südwesbus	0												
7. Zwischenfinanzierung Entwässerung (KG 2.5.21) abzgl. 29% Anteil ENTW öffentlicher Flächen	17.168		3.723	5.723	5.723								
8. Zwischenfinanzierung Grunderwerb BEV rentierl. Kostenanteil (KG 2.2.2.4)	46.500		4.200	4.200	4.800	4.800	9.500	9.500	9.500				
9. Zwischenfinanzierung Entwässerung östl. Südstadt (KG 2.5.17)	151.600		6.400	18.400	24.200	24.200	24.200	24.200	30.000				
4.2 Kreditlinien und Geldbeschaffungskosten - nicht förderfähig	79.914	105.014	-10.200	-2.400	11.100	-25.500	-25.100	21.100	5.900				
Datenquellen, Wirtschaftsplan, Refinanzierung unter E.1.10.4	79.914	105.014	-10.200	-2.400	11.100	-25.500	-25.100	21.100	5.900				
4.3 Abwicklung der Sanierung (Abschlus)	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
4.4 Vermögenswerte, Wortausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/Vermögenswerte	708.481	232.294	89.408	85.578	94.876	24.057	33.057	79.257	69.857				
Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	54.369.297	19.520.860	11.880.752	6.765.906	1.232.010	2.805.225	4.138.051	6.032.373	7.944.121				