

**Vorlage für die Sitzung des
Senats am 13.08.2024**

**Neufassung der Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes
und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken**

A. Problem

Für Verkauf und Bestellung von dinglichen Rechten (bspw. Erbbaurechten) sowie dem Erwerb von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen sind die Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen anzuwenden. Diese Richtlinie dient den liegenschaftsverwaltenden Einheiten als Grundlage der Vermarktung durch Bestellung von dinglichen Rechten, insbesondere Erbbaurechten, und dem Verkauf und Erwerb von Grundstücken.

Zuletzt wurde die Richtlinie zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken 2018 überarbeitet und trat im selbigen Jahr in Kraft. Zwischenzeitlich haben sich unter anderem die strategischen Ziele der Liegenschaftspolitik verändert, sodass die genannte Richtlinie an die geänderten Ziele angepasst werden soll.

B. Lösung

Unter Federführung des Senators für Finanzen wurden unter Einbindung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft und der Senatskanzlei und unter Mitwirkung der wesentlichen liegenschaftsverwaltenden Einheiten (Immobilien Bremen, Wirtschaftsförderung Bremen, bremenports) die bestehende Richtlinie überarbeitet und neugefasst. Die wesentlichen Änderungspunkte sind die folgenden:

- Einführung des Erbbaurechtes als gleichberechtigte Vermarktungsform neben der Veräußerung
- Einführung der Anhandgabe nebst Regulierung des Verfahrensablaufs
- Einführung der Direktvermarktung und Konzeptvermarktung als Vermarktungsform
- Gewichtung von Konzept- und Preisgebot (Bewertungsmatrix)
- Beschreibung der Entscheidungskompetenzen von dem federführenden Ressort und Senat bei Vermarktung und Erwerb von Grundstücken

- Überarbeitung der Schnittstelle zu den §§ 63, 64 Landeshaushaltsordnung (LHO) nebst Verwaltungsvorschriften

Weitere Einzelheiten sind der neugefassten Richtlinie zu entnehmen.

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klimacheck

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen oder geschlechterspezifischen Auswirkungen. Finanzielle Auswirkungen könnten sich künftig auf Grund der Gewichtung von Konzept- und Preisgebot ergeben. Unter Wahrung der LHO Regelungen, insbesondere dem vollen Wert, wäre es grundsätzlich möglich, bei der Vermarktung von Grundstücken einem guten Konzept den Vorrang vor einem höheren Preis als dem vollen Wert einzuräumen. Die konkreten Auswirkungen wären dann im Einzelfall durch das federführende Ressort darzustellen.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung ist erfolgt. Die Abstimmung mit der Senatskanzlei ist eingeleitet.

Die Anhörung des Rechnungshofs gemäß § 103 LHO ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Senatsvorlage und die Richtlinie sind nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung nach dem BremIFG geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat beschließt die Neufassung der Richtlinie zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken und bittet, diese der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, der Deputation für Wirtschaft und Häfen, dem Ausschuss für Angelegenheiten der Häfen, der Deputation für Umwelt, Klima und Landwirtschaft, dem Wissenschaftsausschuss sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die novellierte Richtlinie bei den unmittelbaren und mittelbaren Mehrheitsbeteiligungen der Freien Hansestadt

Bremen mit eigenen Grundstücken (im Betriebsvermögen) einzuführen, soweit rechtliche und wirtschaftliche Vertretbarkeit besteht und hierzu entsprechende Gesellschafter-/Trägerbeschlüsse herbeizuführen.

Sofern künftig weitere unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungen der Freien Hansestadt Bremen eigene Grundstücke (im Betriebsvermögen) halten, bittet der Senat den Senator für Finanzen im Einvernehmen mit den zuständigen Fachressorts, die novellierte Richtlinie bei diesen ebenfalls verbindlich einzuführen und hierzu entsprechende Gesellschafter-/Trägerbeschlüsse herbeizuführen.

Anlagen:

Neufassung der Richtlinie

Synopse aktueller Text der Richtlinie und Neufassung

Stellungnahme des Rechnungshofes

Überarbeitung (Neufassung) Grundstücksrichtlinie, Stand: 01.08.2024

Entwurf

Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken

Vorbemerkung:

Die Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken werden neu gefasst und ergänzen die Verwaltungsvorschriften (VV-LHO) zu den §§ 63, 64 der Haushaltsordnung der Freien Hansestadt Bremen (Landeshaushaltsordnung – LHO).

1. Anwendungsbereich; Vorrang von LHO, Entscheidungskompetenz

1.1. Vermarktung und Erwerb

Die nachfolgenden Richtlinien sind bei der Vermarktung (Erbbaurecht oder Veräußerung) von Grundstücken sowie bei der Bestellung von dinglichen Rechten und beim Erwerb von Grundstücken anzuwenden.

1.2. Vorrangige Regelungen

Die Regelungen in der LHO und den VV-LHO in ihren jeweils gültigen Fassungen sind vorrangig zu beachten. Dies gilt insbesondere für den vollen Wert bei Veräußerungen und Erbbaurechten sowie Wertermittlungen.

Die Regelungen des Kartell-Vergaberechts, des EU-Beihilferechts und des Eisenbahnrechts bleiben unberührt.

1.3. Entscheidungskompetenz

1.3.1. Senatsbeschluss

Über die Vermarktung und den Erwerb von Grundstücken sowie die Bestellung von dinglichen Rechten entscheidet das federführende Ressort. Es bedarf der Zustimmung des Senats, wenn die Angelegenheit für die gesamte Verwaltung von Bedeutung ist und der Umgang mit dem Grundstück nicht Gegenstand vorheriger Senatsentscheidungen war. Eine Betroffenheit der Gesamtverwaltung liegt insbesondere vor, wenn die Vermarktung oder der Erwerb von Grundstücken von grundsätzlicher Bedeutung ist, es sich um einen wichtigen Einzelfall handelt oder von

Leitlinien oder Entwicklungszielen abgewichen werden soll, die vom Senat, der Bremischen Bürgerschaft oder den Deputationen beschlossen worden sind.

1.3.2. Parlamentsvorbehalt

Die Bremische Bürgerschaft beschließt über Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken gemäß Art. 101 Abs.1, Ziff. 6 Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen (BremLV), in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Bürgerschaft (Stadt/Land) kann diese Befugnis ihrem Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt/Land) übertragen. Geschäfte der laufenden Verwaltung i.S.v. Art. 101 Abs.1, Ziff. 6 BremLV benötigen nicht die Zustimmung der Bürgerschaft bzw. des Haushalts- und Finanzausschusses.

2. Öffentlicher Bedarf

Grundstücke dürfen nur vermarktet werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen in absehbarer Zeit nicht benötigt werden.

Ein Erwerb von Grundstücken erfolgt nur nach Erstellung einer Wertempfehlung sowie zum Marktwert und soweit die Grundstücke zur Erfüllung der Aufgaben des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen in absehbarer Zeit erforderlich sind oder für die langfristigen strategischen Ziele gehalten werden sollen oder benötigt werden (vgl. § 63 Abs. 1 und 2 LHO).

3. Erbbaurecht oder Veräußerung

Die Vermarktung erfolgt durch Bestellung eines Erbbaurechtes oder Veräußerung. Die Entscheidung, ob ein Erbbaurecht begründet werden oder eine Veräußerung erfolgen soll, richtet sich nach dem Leitfaden zur Bestellung von Erbbaurechten für die Bereiche Wohnen und Gemeinbedarf für die Stadtgemeinde Bremen ¹. Es finden weiterhin Anwendung die gebietsbezogenen Verfahrensregelungen zur grundsätzlichen Vergabe von gewerblichen Grundstücken per Erbbaurecht in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4. Vermarktungsverfahren

Das Vermarktungsverfahren beschreibt den Prozess ab Entscheidung über die Vermarktung (Erbbaurecht oder Veräußerung) bis zur Auswahl des Bietenden. Bei dem Vermarktungsverfahren handelt es sich grundsätzlich nicht um ein Vergabeverfahren im vergaberechtlichen Sinne. Sollten ausnahmsweise die

¹ [Leitfaden zur Bestellung von Erbbaurechten Wohnen und Gemeinbedarf.pdf](#)

Voraussetzungen eines Vergabeverfahrens erfüllt sein, sind die Vergabevorgaben einschlägig und zwingend zu beachten. Insbesondere ist dies der Fall, wenn das Land oder die Stadtgemeinde Bremen nach der Veräußerung an der nachfolgenden Bauleistung entscheidenden Einfluss auf die Art und Planung hat und die Bauleistung dem Land oder der Stadtgemeinde Bremen wirtschaftlich zugutekommt. Dieser Fall sowie weitere Sachverhaltsgestaltungen, die dem Vergaberecht unterfallen, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinie.

Für die Vermarktung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis als auch städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte berücksichtigt werden. Zudem ist auf eine nachhaltige Wirkung der Vermarktung in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zu achten. Möglich sind auch Mischformen aus den vorgenannten Aspekten. Ortspolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sind entsprechend den Bestimmungen des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter zu berücksichtigen.

4.1. Grundsatz der öffentlichen Vermarktung

- a) Die öffentliche Vermarktung richtet sich an jedermann und orientiert sich grundsätzlich an den haushaltsrechtlichen Vorgaben der LHO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- b) Die Begründung des Erbbaurechtes oder die Veräußerung erfolgen nach Durchführung einer öffentlichen Vermarktung in der überregionalen oder in begründeten Einzelfällen in der regionalen Presse oder durch Veröffentlichung im Internet. In der Anzeige sind die relevanten Angaben zur Immobilie wie z.B.
 - die Lage und Größe des Grundstückes,
 - die Nutzungsmöglichkeit und
 - der Umfang der Ausnutzbarkeit aufzunehmen.
- c) In der Anzeige ist ein Termin zu nennen, bis zu dem Gebote entgegengenommen werden (Angebotsfrist). Es werden nur Gebote in Textform berücksichtigt.
- d) Gebote, die keine exakte Angebotssumme, sondern lediglich ein Mehrgebot gegenüber dem jeweiligen Höchstgebot enthalten, sind auszuschließen.
- e) Für Grundstücke, an die durch Bestellung eines Erbbaurechtes oder Veräußerung besondere planerische, bauordnungsrechtliche oder sonstige

Bedingungen geknüpft sind, ist vor der öffentlichen Vermarktung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen. Die darin enthaltenen Bedingungen sind mit den jeweils betroffenen Fachbehörden abzustimmen.

- f) Soweit der Inhalt der Akquisitionsunterlage wegen seines Umfangs nicht in die Anzeige aufgenommen werden kann oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist, ist in die Anzeige zusätzlich aufzunehmen, dass nur solche Gebote berücksichtigt werden, in denen bestätigt wird, dass sie in Kenntnis der vollständigen Akquisitionsunterlagen abgegeben worden sind.

4.2. Beschränkte Vermarktung und Direktvermarktung

- a) Aus stadtentwicklungs-, orts- oder sozialpolitischen Gründen kann vom Grundsatz der öffentlichen Vermarktung abgewichen werden und eine beschränkte Vermarktung oder eine Direktvermarktung erfolgen.

Eine beschränkte Vermarktung liegt vor, wenn die Vermarktung nur gegenüber einem begrenzten Kreis an potentiellen Bietern vorgenommen wird. Die Akquisitionsunterlagen werden entsprechend der Nr. 4.1.e) bis f) an diesen ausgehändigt. Die Aushändigung wird entbehrlich, wenn die wesentlichen Grundstücksdaten/-informationen bei den Akquisitionsgesprächen oder in Textform vermittelt werden.

Eine Direktvermarktung liegt vor, wenn das Land oder die Stadtgemeinde Bremen nur mit einem Bietenden über die Vermarktung des Grundstücks verhandelt. Die Akquisitionsunterlagen werden nach Maßgabe der Ziffer 4.1.e) bis f) an den Bietenden ausgehändigt.

Sofern sich eine wettbewerbsrelevante Veräußerung andeutet, wird dies mit Kenntniserlangung bekanntgegeben und eine öffentliche Vermarktung durchgeführt.

- b) Sofern kein Wettbewerb zu erwarten ist, kann eine Direktvermarktung durchgeführt werden.
- c) Sofern eine bremische Beteiligung im Sinne des Handbuch Beteiligungsmanagement der Freien Hansestadt Bremen ² beabsichtigt, Erbbaurechtsnehmerin oder Käuferin zu werden und im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages zur Stadtentwicklung und/oder zur orts-/ sozialpolitischen Entwicklung Grundstücke vermarktet, ist grundsätzlich eine

² [Handbuch Beteiligungsmanagement - Der Senator für Finanzen \(bremen.de\)](https://www.bremen.de/Handbuch-Beteiligungsmanagement-der-Freien-Hansestadt-Bremen)

Direktvermarktung durchzuführen. Diejenigen Grundstücke, die von der Beteiligungsgesellschaft zur Einnahmeerzielung vermarktet werden, unterfallen vollumfänglich dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie.

- d) Bei der Vermarktung von Gewerbegrundstücken besteht neben dem Interesse an der Erzielung des vollen Wertes des Grundstücks ein hohes Interesse, auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen, um die Struktur des Gewerbegebietes aktiv zu gestalten. Die Vermarktung von Grundstücken für gewerbliche Zwecke in Gewerbegebieten erfolgt deshalb grundsätzlich im Wege einer Direktvermarktung (Bestellung eines Erbbaurechtes oder Veräußerung) ohne öffentliche Vermarktung nach Akquisition mit zugrunde gelegter Wertermittlung des vollen Wertes gemäß §§ 63, 64 LHO. Sofern mehrere geeignete Bietende an einem Grundstück interessiert sind, wird grundsätzlich eine beschränkte Vermarktung durchgeführt.

4.3. Festpreisverfahren bei Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften mit dem Ziel gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens ist das Verfahren der öffentlichen Vermarktung anzuwenden. Grundsätzlich soll eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis erfolgen. Ausschlaggebend für die Auswahlentscheidung sollen hier ausschließlich konzeptionelle Aspekte sein. Wenn mehrere Kriterien für die Entscheidung relevant sein sollen, sind diese zusammen mit ihrer Gewichtung in der Veröffentlichung bzw. den Akquisitionsunterlagen zu benennen.

4.4. Konzeptvermarktung

4.4.1. Inhalt der Konzeptvermarktung

Bei Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Einrichtungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Bau- und Mietgemeinschaften), Genossenschaften oder allgemeinen Wohnungsbau genutzt werden oder bei einem besonderen öffentlichen Interesse, ist eine Konzeptvermarktung vorzunehmen, um bestimmte Nutzungsziele zu erreichen. Dies gilt nicht, wenn eine beschränkte Vermarktung oder Direktvermarktung erfolgen soll (Punkt 4.2.).

4.4.2. Bewertungsmatrix

Über die Gewichtung des Bewertungskriteriums „Preis“ entscheidet das federführende Ressort, wobei der volle Wert unberührt bleibt. Dies gilt auch für die Anwendung eines Festpreises. Um die Umsetzung des Konzepts sicherzustellen, muss das Konzept

Gegenstand des Vermarktungsverfahrens sein, entweder durch konkrete verbindliche Vorgaben des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen insbesondere Kriterien der Architektur, Materialität sowie der volkswirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig erwarteten Wirkung oder durch Erarbeitung eines eigenen Konzepts durch den Bietenden. Zu Beginn des Vermarktungsverfahrens sind die Erwartungen, Forderungen und Rahmenbedingungen mit den dazugehörigen Wertungskriterien und Gewichtungen in den Vermarktungsunterlagen aufzunehmen.

4.5. Anhandgabe

Bei jeder Vermarktungsart ist das federführende Ressort frei in seiner Entscheidung, das Grundstück einem ausgewählten zukünftigen Erwerbenden befristet anhand zu geben. Nach der Auswahlentscheidung erhält dieser Zeit, notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung des Vorhabens vor Abschluss des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages zu klären. Die zuständige Eigentümerversammlung gibt dem zukünftigen Erwerbenden die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums von in der Regel 24 Monaten keinen anderen Interessenten angeboten wird. Hierfür soll grundsätzlich ein Anhandgabeentgelt in Höhe von mindestens 1,5% des Wertes erhoben werden, welches bei rechtswirksamen Vertragsschluss auf den Erbbaurechtszins oder den Kaufpreis angerechnet werden kann. Eine Anhandgabe schließt nicht die Verpflichtung der zukünftigen Erwerbenden ein, den Erbbaurechts- oder Kaufvertrag abzuschließen.

5. Spezielle Verfahrensregelungen

Das für das jeweilige Sondervermögen bzw. Grundstück zuständige Ressort kann aus ortspolitischen, städtebaulichen, konzeptionellen oder finanziellen Aspekten spezielle Verfahrensregelungen zur Vermarktung vorgeben, die es mit dem fachlich zuständigen Eigentümerversammler oder Maßnahmenträger abstimmt. Diese Verfahrensregelungen dürfen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der LHO und/oder des Sondervermögensgesetzes stehen und bedürfen der Zustimmung des Senators für Finanzen.

6. Nachverhandlungen

Sofern sich im Rahmen der Vermarktung oder des Erwerbs eines Grundstücks nach Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses aufgrund von Nachverhandlungen Veränderungen zu Lasten des Landes und der Stadtgemeinde Bremen vom ermittelten Erbbauzins oder Kaufpreis ergeben, entscheidet bei einer Abweichung ab 10 v.H. zu Lasten von Bremen der Senator für Finanzen. Bei Abweichungen in einem Umfang von mehr als 500.000,00 € zu Lasten des Landes

und/oder der Stadtgemeinde Bremen entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss. Der volle Wert bleibt unberührt.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Dokumentation

Stand, Entwicklung und Entscheidungsgründe der Durchführung einer Grundstücksvermarktung oder eines Erwerbs sind zu dokumentieren.

7.2. Redaktionelle Veränderungen

Der Senator für Finanzen wird redaktionelle Veränderungen dieser Richtlinie, beispielsweise aufgrund von Anpassungen in anderen Verwaltungsvorschriften, die sich auf diese Richtlinien auswirken, nach Ressortabstimmung vornehmen.

7.3. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am **xx** in Kraft. Sie lösen die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken vom 14.12.2018 ab, die hiermit aufgehoben werden.

| Aktuelle Fassung Grundstücksrichtlinie | Entwurf Neufassung Grundstücksrichtlinie | Begründung |
|--|--|---|
| Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen | Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken | |
| | Vorbemerkung: | |
| | Die Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken werden neu gefasst und ergänzen die Verwaltungsvorschriften (VV-LHO) zu den §§ 63, 64 der Haushaltsordnung der Freien Hansestadt Bremen (Landeshaushaltsordnung – LHO). | |
| 1.Anwendungsbereich | 1. Anwendungsbereich; Vorrang von LHO, Entscheidungskompetenz | Der Anwendungsbereich der aktuellen Fassung der RL wird um einen Hinweis auf die vorrangigen Regelungen sowie die Entscheidungskompetenz ergänzt, vgl. 1.3. |
| | 1.1 Vermarktung und Erwerb | |
| Die nachfolgenden Richtlinien sind bei allen Grundstücksgeschäften der Stadtgemeinde und des Landes Bremen anzuwenden. | Die nachfolgenden Richtlinien sind bei der Vermarktung (Erbaurecht oder Veräußerung) von Grundstücken sowie bei der Bestellung von dinglichen Rechten | |

| | | |
|--|--|--|
| | und beim Erwerb von Grundstücken anzuwenden. | |
| | 1.2. Vorrangige Regelungen | |
| | <p>Die Regelungen in der LHO und den VV-LHO in ihren jeweils gültigen Fassungen sind vorrangig zu beachten. Dies gilt insbesondere für den vollen Wert bei Veräußerungen und Erbbaurechten sowie Wertermittlungen.</p> <p>Die Regelungen des Kartell-Vergaberechts, des EU-Beihilferechts und des Eisenbahnrechts bleiben unberührt.</p> | |
| | 1.3. Entscheidungskompetenz | |
| | 1.3.1. Senatsbeschluss | |
| | <p>Über die Vermarktung und den Erwerb von Grundstücken sowie die Bestellung von dinglichen Rechten entscheidet das federführende Ressort. Es bedarf der Zustimmung des Senats, wenn die Angelegenheit für die gesamte Verwaltung von Bedeutung ist und der Umgang mit dem Grundstück nicht Gegenstand vorheriger Senatsentscheidungen war. Eine Betroffenheit der Gesamtverwaltung liegt insbesondere vor, wenn die Vermarktung oder der Erwerb von</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| | Grundstücken von grundsätzlicher Bedeutung ist, es sich um einen wichtigen Einzelfall handelt oder von Leitlinien oder Entwicklungszielen abweicht, die vom Senat, der Bremischen Bürgerschaft oder den Deputationen beschlossen worden sind. | |
| | 1.3.2. Parlamentsvorbehalt | |
| | Die Bremische Bürgerschaft beschließt über Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken gemäß Art. 101 Abs.1, Ziff. 6 Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen (BremLV), in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Bürgerschaft (Stadt/Land) kann diese Befugnis ihrem Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt/Land) übertragen. Geschäfte der laufenden Verwaltung i.S.v. Art. 101 Abs.1, Ziff. 6 Brem LV benötigen nicht die Zustimmung der Bürgerschaft bzw. des Haushalts- und Finanzausschusses. | |
| 2. Ermittlung des vollen Wertes, Bemessung des Kaufpreises für Grundstücksverkäufe | 2. Öffentlicher Bedarf | |
| Nach §§ 63 Absatz 3, 64 Absatz 2 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Voller Wert ist der | Grundstücke dürfen nur vermarktet werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des Landes oder der | Die aktuelle Fassung beinhaltet im Rahmen der Ziffer 2 Vorgaben zur Ermittlung des vollen Wertes sowie die Wiedergabe der VV zu § 63 LHO. Diese |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Verkehrswert nach § 194 BauGB (Nr. 2 der Verwaltungsvorschriften zu § 63 HO).</p> <p>Gem. Nr. 6 der Verwaltungsvorschriften zu § 64 LHO sind bei der förmlichen Wertermittlung die Empfehlungen der Kataster- und Vermessungsverwaltung oder des Gutachterausschusses der Freien Hansestadt Bremen zugrunde zu legen. Die Wertermittlungen sind nach Maßgabe der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) des Bundes in der jeweils geltenden Fassung zu erstellen.</p> <p>Als voller Wert ist grundsätzlich das höchste Kaufpreisgebot zu berücksichtigen; die unter 3.4 bzw. 4.1 genannten Aspekte dürfen jedoch berücksichtigt werden. Liegt es bei einer öffentlichen Vermarktung im Rahmen einer Toleranzgrenze von 10 v.H. unter dem förmlich ermittelten vollen Wert (Nr. 6 der Verwaltungsvorschriften zu § 64 LHO) ist eine Veräußerung mit Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses möglich (siehe 3.2).</p> <p>Selbiges gilt bei einer begrenzten Vermarktung sowie einem Direkt-Verkauf soweit die Toleranzgrenze von 5 v.H. nicht unterschritten wird.</p> | <p>Stadtgemeinde Bremen in absehbarer Zeit nicht benötigt werden.</p> <p>Ein Erwerb von Grundstücken erfolgt nur nach Erstellung einer Wertempfehlung sowie zum Marktwert und soweit die Grundstücke zur Erfüllung der Aufgaben des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen in absehbarer Zeit erforderlich sind oder für die langfristigen strategischen Ziele gehalten werden sollen oder benötigt werden (vgl. § 63 Abs. 1 und 2 LHO).</p> | <p>Ausführungen sind zu streichen, da sie lediglich die VV wiedergeben. Ersetzt werden diese Ausführungen in der Neufassung durch Ausführungen zu dem öffentlichen Bedarf, also wann eine Vermarktung stattfinden darf.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Soweit die vorstehenden Toleranzgrenzen nicht eingehalten werden, ist eine Veräußerung nur mit ausdrücklicher Ermächtigung der Bremischen Bürgerschaft zulässig.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | 3. Erbbaurecht oder Veräußerung | |
| | Die Vermarktung erfolgt durch Bestellung eines Erbbaurechtes oder Veräußerung. Die Entscheidung, ob ein Erbbaurecht begründet werden oder eine Veräußerung erfolgen soll, richtet sich nach dem Leitfaden zur Bestellung von Erbbaurechten für die Bereiche Wohnen und Gemeinbedarf für die Stadtgemeinde Bremen ¹ . Es finden weiterhin Anwendung die gebietsbezogenen Verfahrensregelungen zur grundsätzlichen Vergabe von gewerblichen Grundstücken per Erbbaurecht in ihrer jeweils gültigen Fassung. | Mit der neu eingeführten Ziffer 3 soll an dieser Stelle ausgeführt werden, dass die Vermarktung entweder durch Bestellung eines Erbbaurechtes oder der Veräußerung stattfindet. Mit den obigen Ziffern 1, 2 wird zugleich der Anwendungsfall des Erwerbes geregelt, sodass die ursprüngliche Differenzierung der alten Fassung, vgl. Ziffer 4, entfallen kann. |
| 3. Vermarktungsverfahren | 4. Vermarktungsverfahren | Das Vermarktungsverfahren wird nunmehr in Ziffer 4 geregelt. |
| Die Verwertung kann entweder auf dem Wege einer öffentlichen Vermarktung, einer begrenzten Vermarktung oder eines Direkt-Verkaufs erfolgen. Neben der Veräußerung ist gleichberechtigt zu prüfen, ob die Vergabe in Erbbaurecht oder als Anhandgabe möglich und sinnvoll ist. ¹ Kartellvergabe- und EU-Beihilferecht sind zu beachten. | Das Vermarktungsverfahren beschreibt den Prozess ab Entscheidung über die Vermarktung (Erbbaurecht oder Veräußerung) bis zur Auswahl des Bietenden. Bei dem Vermarktungsverfahren handelt es sich grundsätzlich nicht um ein Vergabeverfahren im vergaberechtlichen Sinne. Sollten ausnahmsweise die Voraussetzungen eines Vergabeverfahrens erfüllt sein, sind die | Erklärung, was das Ziel des Vermarktungsverfahrens ist sowie Abgrenzung zum Vergaberecht. An zweiter Stelle wird dann erörtert, welche Faktoren und Kriterien im Rahmen des Vermarktungsverfahrens zu berücksichtigen sind. |

¹ [Leitfaden zur Bestellung von Erbbaurechten Wohnen und Gemeinbedarf.pdf](#)

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Vergabevorgaben einschlägig und zu beachten. Insbesondere ist dies der Fall, wenn das Land oder die Stadtgemeinde Bremen nach der Veräußerung an der nachfolgenden Bauleistung entscheidenden Einfluss auf die Art und Planung hat und die Bauleistung dem Land oder der Stadtgemeinde Bremen wirtschaftlich zugutekommt. Dieser Fall sowie weitere Sachverhaltsgestaltungen, die dem Vergaberecht unterfallen, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinie.</p> <p>Für die Vermarktung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis als auch städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte berücksichtigt werden. Zudem ist auf eine nachhaltige Wirkung der Vermarktung in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zu achten. Möglich sind auch Mischformen aus den vorgenannten Aspekten. Ortspolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sind entsprechend den Bestimmungen des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter zu berücksichtigen.</p> | |
| <p>3.1. Öffentliche Vermarktung</p> | <p>4.1. Grundsatz der öffentlichen Vermarktung</p> | |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Sofern eine öffentliche Vermarktung zum Höchstgebot, zum Mindestgebot oder zum Festpreis durchgeführt wird, sind dabei die folgenden Grundsätze anzuwenden:</p> | | <p>Diese Ausführungen sind an dieser Stelle zu streichen, da im Rahmen der Ziffer 4 angeführt.</p> |
| <p>a) Der Verkauf erfolgt nach Durchführung einer öffentlichen Vermarktung in der regionalen ggf. auch überregionalen Presse und der Veröffentlichung im Internet. In der Anzeige sind die relevanten Angaben zur Immobilie wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lage und Größe des Grundstückes • die Nutzungsmöglichkeit und • der Umfang der Ausnutzbarkeit <p>aufzunehmen.</p> | <p>a) Die öffentliche Vermarktung richtet sich an jedermann und orientiert sich grundsätzlich an den haushaltsrechtlichen Vorgaben der LHO in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p> <p>b) Die Begründung des Erbbaurechtes oder die Veräußerung erfolgen nach Durchführung einer öffentlichen Vermarktung in der regionalen ggf. auch überregionalen Presse oder Veröffentlichung im Internet. In der Anzeige sind die relevanten Angaben zur Immobilie wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lage und Größe des Grundstückes, • die Nutzungsmöglichkeit und • der Umfang der Ausnutzbarkeit aufzunehmen. | <p>Zunächst Definition der öffentlichen Vermarktung</p> <p>Ausführungen zu dem weiteren Ablauf der öffentlichen Vermarktung</p> |
| <p>b) In der Anzeige ist ein Termin zu nennen, bis zu dem Gebote entgegen genommen werden (Angebotsfrist). Es</p> | <p>c) In der Anzeige ist ein Termin zu nennen, bis zu dem Gebote entgegengenommen werden</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| werden nur schriftliche Gebote berücksichtigt. | (Angebotsfrist). Es werden nur Gebote in Textform berücksichtigt. | |
| c) Gebote, die keine exakte Kaufpreissumme, sondern lediglich ein Mehrgebot gegenüber dem jeweiligen Höchstgebot enthalten, sind auszuschließen. | d) Gebote, die keine exakte Angebotssumme, sondern lediglich ein Mehrgebot gegenüber dem jeweiligen Höchstgebot enthalten, sind auszuschließen. | |
| d) Für Grundstücke, an deren Verkauf besondere planerische, bauordnungsrechtliche oder sonstige Bedingungen geknüpft sind, ist vor der öffentlichen Vermarktung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen. Die darin enthaltenen Bedingungen sind mit den jeweils betroffenen Fachbehörden abzustimmen. | e) Für Grundstücke, an deren Belastung durch ein Erbbaurecht oder Veräußerung besondere planerische, bauordnungsrechtliche oder sonstige Bedingungen geknüpft sind, ist vor der öffentlichen Vermarktung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen. Die darin enthaltenen Bedingungen sind mit den jeweils betroffenen Fachbehörden abzustimmen. | |
| e) Soweit der Inhalt der Akquisitionsunterlage wegen seines Umfangs nicht in die Anzeige aufgenommen werden kann oder dies aus anderen Gründen unzweckmäßig ist, ist in die Anzeige zusätzlich aufzunehmen, dass nur solche Gebote berücksichtigt werden, in denen bestätigt wird, dass sie in Kenntnis der Akquisitionsunterlagen abgegeben worden sind. | f) Soweit der Inhalt der Akquisitionsunterlage wegen seines Umfangs nicht in die Anzeige aufgenommen werden kann oder dies aus anderen Gründen unzweckmäßig ist, ist in die Anzeige zusätzlich aufzunehmen, dass nur solche Gebote berücksichtigt werden, in denen bestätigt wird, dass sie in Kenntnis der Akquisitionsunterlagen abgegeben worden sind. | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Die jeweiligen Kriterien, die für die Entscheidung relevant sein sollen, sind mit der Veröffentlichung bekannt zu geben. Gleiches gilt für deren Gewichtung, wenn es sich um mehrere Kriterien handelt.</p> | | |
| <p>3.2 Begrenzte Vermarktung</p> | <p>4.2. Beschränkte Vermarktung und Direktvermarktung</p> | <p>Definition der beschränkten Vermarktung und der Direktvermarktung und Ausführungen, unter welchen Voraussetzungen diese anzuwenden sind</p> |
| <p>Bei Durchführung einer begrenzten Vermarktung werden den potenziellen Investoren die Akquisitionsunterlagen zur Verfügung gestellt, aus denen sich die relevanten Angaben zur Immobilie (analog 3.1 a) und e)) ergeben.</p> | <p>a) Aus stadtentwicklungs-, orts- oder sozialpolitischen Gründen kann vom Grundsatz der öffentlichen Vermarktung abgewichen werden und eine beschränkte Vermarktung oder eine Direktvermarktung erfolgen.</p> <p>Eine beschränkte Vermarktung liegt vor, wenn die Vermarktung nur gegenüber einem begrenzten Kreis an potentiellen Bietern vorgenommen wird. Die Akquisitionsunterlagen werden entsprechend der Nr. 4.1.e) bis f) an diesen ausgehändigt. Die Aushändigung wird entbehrlich, wenn die wesentlichen Grundstücksdaten/-informationen bei den Akquisitionsgesprächen oder in Textform vermittelt werden.</p> | |
| <p>3.3 Direkt-Verkauf</p> | | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Bei einem Direkt-Verkauf können dem potenziellen Erwerber Akquisitionsunterlagen entsprechend Nr. 3.1 d) und 3.1 e) ausgehändigt werden; im Regelfall wird darauf aber verzichtet, da die wesentlichen Grundstücksdaten/-informationen bei den Akquisitionsgesprächen vermittelt werden.</p> | <p>Eine Direktvermarktung liegt vor, wenn das Land oder die Stadtgemeinde Bremen nur mit einem Bietenden über die Vermarktung des Grundstücks verhandelt. Die Akquisitionsunterlagen werden nach Maßgabe der Ziffer 4.1.e) bis f) an den Bietenden ausgehändigt.</p> <p>Sofern sich eine wettbewerbsrelevante Veräußerung andeutet, wird dies mit Kenntniserlangung bekanntgegeben und eine öffentliche Vermarktung durchgeführt.</p> | |
| <p>3.4 Auswahlentscheidung</p> | | |
| <p>a) Grundstücke für überwiegend wohnbauliche Nutzung sind im Rahmen der ersten Vermarktung grundsätzlich öffentlich zu vermarkten. Über Ausnahmen hiervon ab 500.000,- € ist das zu wählende Verfahren mit der Senatorin für Finanzen abzustimmen. Ist kein Einvernehmen über das Vermarktungsverfahren zwischen den beteiligten Ressorts herzustellen, entscheidet die Staatsräterunde</p> | | <p>Diese Vorgabe entfällt, da von dem Regelfall der öffentlichen Vermarktung umfasst.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Immobilien. Beim Grundstücksverkauf ist der gültige Einsetzungsbeschluss des Haushalts- und Finanzausschuss zu beachten.</p> | | |
| | <p>b) Sofern kein Wettbewerb zu erwarten ist, kann eine Direktvermarktung durchgeführt werden.</p> | <p>In der folgenden Aufzählung werden weitere Anwendungsbeispiele der beschränkten Vermarktung und Direktvermarktung dargestellt, unter anderem bzgl. Beteiligungsgesellschaften, Gewerbegrundstücken etc.</p> |
| | <p>c) Sofern eine bremische Beteiligung im Sinne des Handbuch Beteiligungsmanagement der Freien Hansestadt Bremen ² Erbbaurechtsnehmerin oder Käuferin ist und im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages zur Stadtentwicklung und/oder zur orts-/ sozialpolitischen Entwicklung Grundstücke vermarktet, ist grundsätzlich eine Direktvermarktung durchzuführen. Diejenigen Grundstücke, die von der Beteiligungsgesellschaft zur Einnahmeerzielung vermarktet werden, unterfallen vollumfänglich dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie.</p> | |
| <p>b) Bei dem Verkauf von Gewerbegrundstücken hat Bremen neben dem Interesse an der Erzielung eines dem</p> | <p>d) Bei der Vermarktung von Gewerbegrundstücken besteht neben dem Interesse an der Erzielung des vollen</p> | |

² [Handbuch Beteiligungsmanagement - Der Senator für Finanzen \(bremen.de\)](http://www.bremen.de)

| | | |
|---|--|--|
| <p>Wert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreises ein hohes Interesse, auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen, um die Struktur des Gewerbegebietes aktiv zu gestalten. Die Vermarktung von Grundstücken für gewerbliche Zwecke in Gewerbegebieten erfolgt deshalb grundsätzlich im Wege eines Direkt-Verkaufs nach Akquisition mit zugrunde gelegter Wertermittlung des vollen Wertes. Eine gesonderte Begründung nach Nr. 3.5 dieser Richtlinien ist in diesen Fällen nicht erforderlich.</p> | <p>Wertes des Grundstücks ein hohes Interesse, auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen, um die Struktur des Gewerbegebietes aktiv zu gestalten. Die Vermarktung von Grundstücken für gewerbliche Zwecke in Gewerbegebieten erfolgt deshalb grundsätzlich im Wege einer Direktvermarktung (Bestellung eines Erbbaurechtes oder Veräußerung) ohne öffentliche Vermarktung nach Akquisition mit zugrunde gelegter Wertermittlung des vollen Wertes gemäß §§ 63, 64 LHO. Sofern mehrere geeignete Bietende an einem Grundstück interessiert sind, wird grundsätzlich eine beschränkte Vermarktung durchgeführt.</p> | |
| | <p>4.3. Festpreisverfahren bei Baugemeinschaften</p> | <p>Regelung zu Baugemeinschaften als eigener Punkt</p> |
| <p>c) Für Baugemeinschaften mit dem Ziel gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens sind die Verkaufsverfahren der öffentlichen oder begrenzten Vermarktung anzuwenden. Grundsätzlich soll eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis erfolgen. Ausschlaggebend für die Auswahlentscheidung sollen hier ausschließlich konzeptionelle Aspekte sein. Eine gesonderte Begründung nach</p> | <p>Für Baugemeinschaften mit dem Ziel gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens ist das Verfahren der öffentlichen Vermarktung anzuwenden. Grundsätzlich soll eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis erfolgen. Ausschlaggebend für die Auswahlentscheidung sollen hier ausschließlich konzeptionelle Aspekte sein. Wenn mehrere Kriterien für die Entscheidung relevant sein sollen, sind</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Nr. 3.5 dieser Richtlinien ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Wenn mehrere Kriterien für die Entscheidung relevant sein sollen, sind diese zusammen mit ihrer Gewichtung in der Veröffentlichung bzw. den Akquisitionsunterlagen zu benennen. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der Baugemeinschaften und der damit verbundenen Schwierigkeiten, ein Nutzungs-, Bebauungs- oder Finanzierungskonzept abzustimmen, kann die Entscheidung bis zu 12 Monate nach erfolgter Vermarktung getroffen werden.</p> | <p>diese zusammen mit ihrer Gewichtung in der Veröffentlichung bzw. den Akquisitionsunterlagen zu benennen.</p> | |
| | <p>4.4. Konzeptvermarktung</p> | <p>Konzeptausschreibung nunmehr Konzeptvermarktung und als neuer Punkt</p> |
| | <p>4.4.1. Inhalt der Konzeptvermarktung</p> | |
| <p>d) Soweit kein Wettbewerb zu erwarten ist, besteht nach Befassung der Staatsräterunde Immobilien auch die Möglichkeit zur Direktvergabe auf Basis des für die vertraglich vorgesehene Nutzung ermittelten Verkehrswertes. Für Grundstücke mit besonderer stadtentwicklungspolitischer, wohnungsbaupolitischer oder mit sozialpolitischer Bedeutung sind im Regelfall Festpreisausschreibungen oder Konzeptausschreibungen, bei denen gilt,</p> | <p>Bei Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke, soziale Einrichtungen, Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens (Bau- und Mietgemeinschaften), Genossenschaften oder allgemeinen Wohnungsbau genutzt werden oder bei einem besonderen öffentlichen Interesse, ist eine Konzeptvermarktung vorzunehmen, um bestimmte Nutzungsziele zu erreichen. Dies gilt nicht, wenn eine beschränkte</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>dass der Preis über 50 % gewichtet wird, vorzusehen. Um die Umsetzung des Konzepts sicherzustellen, muss dieses Konzept Gegenstand des Vermarktungsverfahrens sein, entweder durch konkrete verbindliche Vorgaben der Stadt oder durch Erarbeitung eines eigenen Konzepts durch den Investor. Wichtig ist, dass zu Beginn des Vermarktungsverfahrens hierüber entschieden wird und die entsprechenden Erwartungen, Forderungen und Rahmenbedingungen mit den dazugehörigen Wertungskriterien im Exposé enthalten sind.</p> | <p>Vermarktung oder Direktvermarktung erfolgen soll (Punkt 4.2.).</p> | |
| | <p>4.4.2. Bewertungsmatrix</p> | |
| | <p>Über die Gewichtung des Bewertungskriteriums „Preis“ entscheidet das federführende Ressort, wobei der volle Wert unberührt bleibt. Dies gilt auch für die Anwendung eines Festpreises. Um die Umsetzung des Konzepts sicherzustellen, muss das Konzept Gegenstand des Vermarktungsverfahrens sein, entweder durch konkrete verbindliche Vorgaben der Stadt insbesondere Kriterien der Architektur, Materialität sowie der volkswirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig erwarteten Wirkung oder durch</p> | |

| | | |
|--|--|---|
| | Erarbeitung eines eigenen Konzepts durch den Bietenden. Zu Beginn des Vermarktungsverfahrens sind die Erwartungen, Forderungen und Rahmenbedingungen mit den dazugehörigen Wertungskriterien und Gewichtungen in den Vermarktungsunterlagen aufzunehmen. | |
| <p>e) Für bauträgerfreies Wohnen kann grundsätzlich entweder eine öffentliche Vermarktung auf Festpreisbasis oder die Vergabe in Erbbaurecht erfolgen.</p> <p>Über das angemessene Verkaufsverfahren entscheiden in allen nicht unter 3.4 a) bis e) genannten Fällen grundsätzlich die im Grundstücksverkehr handelnden Einheiten unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls, vorbehaltlich einer Weisung des für das Sondervermögen bzw. Grundstück zuständigen Fachressorts. Im Konfliktfall entscheidet die Staatsräterunde Immobilien.</p> | | Entfällt, Sonderregelung anteilig in Ziffer 5 geregelt. |
| 3.5 Dokumentation | | vgl. Ziffer 7 |
| Die Gründe für die Durchführung eines Grundstücksverkaufs auf dem Wege einer begrenzten Vermarktung oder eines Direkt-Verkaufs sind in den | | |

| | | |
|---|--|---|
| Entscheidungsvorlagen oder Aktenvermerken zu dokumentieren. | | |
| 4 Verkauf | | vgl. Ziffern 2, 3, kann in der alten Form daher entfallen |
| 4.1 Allgemeines | | |
| <p>Für die Verkaufsentscheidung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis als auch städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte berücksichtigt werden. Möglich sind auch Mischformen aus städtebaulichen, konzeptionellen und finanziellen Aspekten. Ortspolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sind entsprechend den Bestimmungen des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter zu berücksichtigen. Das für das jeweilige Sondervermögen bzw. Grundstück zuständige Ressort kann im Interesse der vorgenannten Aspekte spezielle Verfahrensregelungen zum Verkauf vorgeben, die es mit den für diese Aspekte fachlich zuständigen Ressorts abstimmt. Diese Verfahrensregelungen dürfen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der LHO und/oder des Sondervermögensgesetzes stehen und bedürfen der Zustimmung der Senatorin für Finanzen.</p> <p>Zur senatsseitigen Entscheidungsfindung und Verfahrensbeschleunigung wird eine</p> | | |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Staatsräterunde Immobilien eingesetzt, die im Konfliktfall bei Grundstücken mit stadtentwicklungspolitischer oder hervorgehobener sozialpolitischer Bedeutung vor Ausschreibung entscheidet.</p> | | |
| <p>4.2 Kompetenzregelung bei Verkaufsentscheidungen</p> | | |
| <p>Gemäß Nr. 4.6 zu § 64 LHO in Verbindung mit dem jeweils geltenden Beschluss zur Einsetzung des Haushalts- und Finanzausschusses sind die gültigen Wertgrenzen für laufende Geschäfte der Verwaltung geregelt. Im Übrigen ist Nr. 4.6 zu § 64 LHO zu beachten.</p> | | <p>Kann an dieser Stelle entfallen, da Wiedergabe der VV LHO.</p> |
| | <p>4.5. Anhandgabe</p> | <p>Nunmehr als eigener Regelungspunkt dargestellt</p> |
| | <p>Bei jeder Vermarktungsart ist das federführende Ressort frei in seiner Entscheidung, das Grundstück einem ausgewählten zukünftigen Erwerbenden befristet anhand zu geben. Nach der Auswahlentscheidung erhält dieser Zeit, notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung des Vorhabens vor Abschluss des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages zu klären. Die zuständige Eigentümerversammlung gibt dem</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>zukünftigen Erwerbenden die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums von in der Regel 24 Monaten keinen anderen Interessenten angeboten wird. Hierfür soll grundsätzlich ein Anhandgabeentgelt in Höhe von mindestens 1,5% des Wertes erhoben werden, welches bei rechtswirksamen Vertragsschluss auf den Erbbaurechtszins oder den Kaufpreis angerechnet werden kann. Eine Anhandgabe schließt nicht die Verpflichtung der zukünftigen Erwerbenden ein, den Erbbaurechts- oder Kaufvertrag abzuschließen.</p> | |
| | <p>5. Spezielle Verfahrensregelungen</p> | |
| | <p>Das für das jeweilige Sondervermögen bzw. Grundstück zuständige Ressort kann aus ortspolitischen, städtebaulichen, konzeptionellen oder finanziellen Aspekten spezielle Verfahrensregelungen zur Vermarktung vorgeben, die es mit dem fachlich zuständigen Eigentümervertreter oder Maßnahmenträger abstimmt. Diese Verfahrensregelungen dürfen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der LHO und/oder des Sondervermögensgesetzes stehen und bedürfen der Zustimmung des Senators für Finanzen</p> | |
| <p>4.3 Kompetenzregelung bei Nachverhandlungen</p> | <p>6. Nachverhandlungen</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Sofern sich nach erfolgter Zustimmung zu einem Verkauf und vor Abschluss des rechtsverbindlichen Kaufvertrages aufgrund von Nachverhandlungen mit dem Erwerber Reduzierungen des Kaufpreises ergeben, so entscheidet bei einer Reduzierung ab 10 v.H. die Senatorin für Finanzen. Bei Reduzierungen in einem Umfang von mehr als 500.000,- € entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss. Im Übrigen sind die Regelungen unter Nr. 2 zu beachten.</p> | <p>Sofern sich im Rahmen der Vermarktung oder des Erwerbs eines Grundstücks nach Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses aufgrund von Nachverhandlungen Veränderungen zu Lasten des Landes und der Stadtgemeinde Bremen vom ermittelten Erbbauzins oder Kaufpreis ergeben, entscheidet bei einer Abweichung ab 10 v.H. zu Lasten von Bremen der Senator für Finanzen. Bei Abweichungen in einem Umfang von mehr als 500.000,00 € zu Lasten des Landes und der Stadtgemeinde Bremen entscheidet der Haushalts- und Finanzausschuss. Der volle Wert bleibt unberührt.</p> | |
| <p>5.Ankauf</p> | | <p>Geregelt u. a. in Ziffern 2, 3, da dort allgemein von Vermarktung gesprochen wird.</p> |
| <p>5.1 Allgemeines</p> | | |
| <p>In entsprechender Anwendung von § 63 Absatz 3 LHO sowie § 64 Absatz 2 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung höchstens zum vollen Wert angekauft werden. Im Übrigen wird auf Nr. 2 verwiesen. Analog dieser Regelung sind bei der Ermittlung des Wertes auch andere Ankaufsangebote zu berücksichtigen. Bei</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| einer öffentlichen Vermarktung liegt eine Überschreitung von 10 v.H. im Rahmen der Toleranzgrenze. | | |
| 5.2 Kompetenzregelung bei Ankaufsentscheidungen | | |
| Die gültigen Wertgrenzen für laufende Geschäfte der Verwaltung ergeben sich aus Nr. 4.6 zu §64 LHO in Verbindung mit dem jeweils geltenden Beschluss zur Einsetzung des Haushalts- und Finanzausschusses | | |
| 6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten | 7. Schlussbestimmungen | |
| | 7.1. Dokumentation | |
| | Stand, Entwicklung und Entscheidungsgründe der Durchführung einer Grundstücks-vermarktung oder eines Erwerbs sind zu dokumentieren. | |
| | 7.2. Redaktionelle Veränderungen | |
| | Der Senator für Finanzen wird redaktionelle Veränderungen dieser Richtlinie, beispielsweise aufgrund von Anpassungen in anderen Verwaltungsvorschriften, die sich auf diese Richtlinien auswirken, nach Ressortabstimmung vornehmen. | |

| | | |
|---|---|--|
| | 7.3. Inkrafttreten | |
| Die Richtlinien treten am 14. Dezember 2018 in Kraft. Sie lösen die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken vom 07. November 2008 ab, die hiermit aufgehoben werden. | Die Richtlinien treten am xx in Kraft. Sie lösen die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken vom 14.12.2018 ab, die hiermit aufgehoben werden. | |
| | | |
| | | |
| | | |



Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen

Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen
Birkenstraße 20/21, 28195 Bremen

Nur per E-Mail

Senator für Finanzen
z.Hd. Frau Lucht
Rudolf-Hilferding-Platz 1
28195 Bremen

Bearbeitet von Herrn Haase
E-Mail: Lars-Henrik.Haase
@Rechnungshof.Bremen.de
☎ (0421) 361- 3580
Telefax: (0421) 361-3910
E-Mail: Office@Rechnungshof.Bremen.de
Bremen,
27.05.2024

--
Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail vom 18.04.2024

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen

Anhörung nach § 103 LHO

hier: Neufassung der „Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken“

Sehr geehrte Frau Lucht,

mit E-Mail vom 18. April 2024 übersandten Sie die „Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken“ zur Anhörung.

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 2. „Öffentlicher Bedarf“:

Beim Erwerb von Grundstücken liegt eine Beihilferelevanz vor, wenn ein Unternehmen (im weitesten Sinne) durch die Veräußerung des Grundstücks einen möglichen Wettbewerbsvorteil erlangt. Dieses wäre der Fall, wenn der Preis, den das Land/die Stadtgemeinde zahlt, oberhalb des Marktwertes liegt. In die Richtlinie sollte deshalb aufgenommen werden, dass ein Grundstück nicht zu einem Preis oberhalb des Marktwertes erworben werden darf und vor jedem Grundstückserwerb ein Wertgutachten zu erstellen ist.

- Zu 4. „Vermarktungsverfahren“:

- Zwar wird in dem neuen Entwurf der Richtlinie nun ausgeführt, es handele sich bei Vermarktungsverfahren grundsätzlich nicht um Vergabeverfahren im

...

vergaberechtlichen Sinne, gleichwohl werden Begriffe verwandt, die aus dem Rechtsgebiet des Vergaberechts stammen. Beispielsweise werden die Vermarktungsverfahren mit „öffentliche Ausschreibung“ und „beschränkte Ausschreibung“ beschrieben. Diese in der Verwaltung häufig verwendeten Bezeichnungen aus dem Vergaberecht haben eine andere Bedeutung. Insofern ist die missverständliche Verwendung in der Grundstücksrichtlinie zu vermeiden.

- Das Vergaberecht ist nicht anzuwenden auf reine Veräußerungen von Grundstücken (§ 107 GWB). Hingegen ist es anzuwenden, wenn mit dem Grundstücksgeschäft eine Beschaffung einhergeht (§ 103 GWB). Es wäre daher eine Ergänzung wünschenswert, die Lesende der Richtlinie hinsichtlich der Notwendigkeit zur Anwendung von Vergabevorschriften sensibilisieren soll und zwar bezüglich der folgenden Passage: *„Bei dem Vermarktungsverfahren handelt es sich grundsätzlich nicht um ein Vergabeverfahren im vergaberechtlichen Sinne. Sollten ausnahmsweise die Voraussetzungen eines Vergabeverfahrens erfüllt sein, sind die Vergabevorgaben einschlägig und zu beachten. Dieser Fall ist nicht Gegenstand dieser Richtlinie.“* Hier sollte aufgenommen werden, dass insbesondere dann, wenn das Land oder die Stadtgemeinde Bremen an der nachfolgenden Bauleistung entscheidenden Einfluss auf Art und Planung hat und die Bauleistung Bremen unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt, die Anwendung des Vergaberechts auch bei der Veräußerung des Grundstücks zu beachten ist.

- Zu 4.1 „Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung“:

Der Begriff „öffentliche Ausschreibung“ sollte durch einen nicht im Vergaberecht verwendeten Begriff (wie etwa „öffentliche Bekanntgabe der Vermarktung“) ersetzt werden.

Nach Nr. 4.1 Buchst. b) der Richtlinie soll die Veröffentlichung „in der regionalen ggf. auch überregionalen Presse oder (...) im Internet“ erfolgen. Um den beihilferechtlichen Anforderungen der EU an ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren gerecht zu werden bzw. sich nicht dem Risiko eines unzureichenden Bietverfahrens auszusetzen, sollte der Passus geändert werden in „...nach einer öffentlichen Bekanntgabe der Vermarktung in der überregionalen - in begründeten Ausnahmefällen in der regionalen - Presse...“. Zudem sollte der Zusatz aufgenommen werden: „Die Bekanntgabe sollte mehrmals innerhalb eines Zeitraums von mindestens zwei Monaten erfolgen.“

- Zu 4.2 „Vermarktung ohne öffentliche Ausschreibung (beschränkte Ausschreibung oder Direktvergabe)“:

- Der Begriff „ohne öffentliche Ausschreibung“ sollte durch einen nicht im Vergaberecht verwendeten Begriff (wie etwa „ohne öffentliche Bekanntgabe“) ersetzt werden. Die Begriffe „beschränkte Ausschreibung“ und „Direktvergabe“ sollten durch Formulierungen wie etwa „Vermarktung an einen beschränkten Interessentenkreis“ und „Vermarktung an den einzigen Interessenten“ ersetzt werden. Der Begriff „Bieter“ sollte durch eine Formulierung wie etwa „Interessent“ ersetzt werden.
- Nach Nr. 4.2 a) können Grundstücke zum Zwecke der stadtentwicklungs-, orts- oder sozialpolitischen Gestaltung veräußert werden. Es ist davon auszugehen, dass es hier überwiegend keine Beihilferelevanz gibt, weil voraussichtlich keine Gewerbetreibenden angesprochen sind und damit auch keine Wettbewerbsrelevanz besteht. Es ist aber unbedingt zu empfehlen, in der Richtlinie deutlich zu machen, dass andernfalls besondere Anforderungen gelten, z.B.

mit dem Zusatz unter Nr. 4.2 a) „Sofern es sich um eine wettbewerbsrelevante Veräußerung handelt, wird im Vorfeld öffentlich bekanntgegeben, dass ein Vermarktungsverfahren geplant ist.“

- Unter Nr. 4.2 b) wird vorgegeben: „Sofern kein Wettbewerb zu erwarten ist, ist eine Direktvergabe durchzuführen.“ Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine sogenannte „Direktvergabe“ in dem benannten Fall zwingend durchzuführen ist. Die Formulierung schränkt die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung unnötig ein. Es sollte deshalb die Formulierung aufgenommen werden „Sofern kein Wettbewerb zu erwarten ist, kann die Vermarktung an den einzigen Interessenten durchgeführt werden.“
- Unter Nr. 4.2 c) wird ausgeführt: „*Sofern eine Bremische Beteiligung im Sinne des Handbuch Beteiligungsmanagement - Der Senator für Finanzen (bremen.de) Erbbaurechtsnehmerin oder Käuferin ist und im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages zur Stadtentwicklung und/oder zur orts-/ sozialpolitischen Entwicklung Grundstücke vermarktet, ist grundsätzlich eine Direktvergabe durchzuführen.*“ Hier ist anzumerken, dass die Beteiligung erst nach einer „Direktvergabe“ Erbbaurechtsnehmerin oder Käuferin werden kann. Alternativ könnte formuliert werden: „Sofern eine Bremische Beteiligung im Sinne des „Handbuch Beteiligungsmanagement - Der Senator für Finanzen (bremen.de)“ beabsichtigt, ein Erbbaurecht zu erlangen oder ein Grundstück zu kaufen, und im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages zur Stadtentwicklung und/oder zur orts-/ sozialpolitischen Entwicklung Grundstücke vermarktet, ist grundsätzlich eine direkte Vermarktung durchzuführen.“

Mit freundlichen Grüßen


Claudia Helberg