



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Räumliche Planung und Entwicklung, Bauverwaltung, Abfallwirtschaft
Aktenzeichen: 23 20 01

Niederkrüchten, den 17.05.2016

Vorlagen-Nr. 405 -2014/2020
Datum: 17.05.2016
Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss

14.06.2016

Verfahren zur Vergabe eines gemeindeeigenen Grundstücks zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Overhelfelder Straße

Anlage:

Mitteilung der Kommission betreffend staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand 97/C 209/03

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 03. Mai 2016 beschlossen, das sogenannte Heineland an der Overhelfelder Straße verbindlich als Standort für einen Vollsortimenter in der Ortslage Elmpt festzulegen. Das Plangebiet Heineland befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten. Für die Errichtung eines Vollsortimenters wird ein noch zu parzellierendes Grundstück mit einer Größe von mindestens 7.500 qm benötigt. Aufgrund der einzuplanenden Ausgleichsflächen und einem Abstandspuffer zur ebenfalls geplanten Wohnbebauung, soll ein Grundstück von ca. 9.000 qm veräußert werden.

Die Gemeinde Niederkrüchten hat bei der Veräußerung von Grundstücken insbesondere die Vorgaben des EU-Beihilferechts und des Haushaltsrechts zu berücksichtigen. So besteht die

Verpflichtung, das Grundstück zum Marktpreis zu veräußern. Ein Verkauf unter Marktpreis kann eine Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) darstellen. Dies könnte die Nichtigkeit des Kaufvertrages zur Folge haben. Die Anforderungen zur Ermittlung des Marktpreises sind in der "Mitteilung der Kommission betreffend staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand" (97/C 209/03, kurz: Mitteilung der Kommission) geregelt, die dieser Vorlage zur Information beiliegt. Demnach kann die Ermittlung des Marktpreises durch ein bedingungsfreies Bieterverfahren ermittelt werden. In diesem Verfahren müsste die Gemeinde Niederkrüchten den beabsichtigten Verkauf sowie mögliche Kriterien veröffentlichen und allen potentiellen Bietern die Gelegenheit geben, ein Angebot einzureichen. Alternativ kann der Verkauf auf Grundlage eines Preises erfolgen, der durch eine unabhängige Bewertung eines unabhängigen Sachverständigen anhand allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards ermittelt wurde. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestverkaufspreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde. Gemäß § 90 Abs. 3 GO NRW darf die Gemeinde Niederkrüchten Grundstücke ebenfalls nur zum vollen Wert veräußern. Als voller Wert kann auch hier der ermittelte Marktpreis herangezogen werden.

Der Gemeinde Niederkrüchten liegen bereits seit einiger Zeit Angebote von zwei Investoren vor, die die beiden größten Betreiber im Vollsortiment-Segment vertreten. Sachliche Gründe, den Interessentenkreis über ein Bieterverfahren zu erweitern, bestehen daher aus Sicht der Verwaltung nicht. Daher wird seitens der Verwaltung die Anwendung des „Verkaufes ohne bedingungsfreies Bieterfahren“, entsprechend der Mitteilung der Kommission empfohlen. Unabhängig von der Wahl des Verfahrens hat die Verwaltung den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Giebelen aus Tönisvorst mit der Wertermittlung beauftragt. Den bestehenden Interessenten soll auf Grundlage des vorliegenden Wertgutachtens einmalig und abschließend die Möglichkeit gegeben werden, ihr Angebot zu überarbeiten. Im Anschluss könnte die Grundstücksvergabe erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Niederkrüchten, das noch zu parzellierende Grundstück für einen Vollsortimenter an der Overhetfelder Straße, auf der Basis einer unabhängigen Wertermittlung, ohne bedingungsfreies Bieterverfahren, zu verkaufen.

Finanzielle Auswirkungen

	Produkt:				
	Sachkonto:				
X	Keine.				
	Ja, bereits im lfd. Haushalt berücksichtigt.				
	Ja, mit folgenden Abweichungen:	lfd. HHJ	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
	Aufwendungen / Auszahlungen				
	Erträge / Einzahlungen				

gez. Wassong