



Anpassung der Grundstückspreise im B-Plan 13

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 24.02.2025
---	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde (OTV SWII)	Beratung	05.03.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	10.03.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	11.03.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	17.03.2025	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	31.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergänzt ihre bisherigen Entscheidungen zum Verkauf von Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Am Elisenpark“ vom 01.02.2021 (BV-V/07/0332-01), vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271), vom 16.12.2019 (BV-V/07/0106) und vom 27.06.2022 (BV-V/07/0583) wie folgt:

Die in den vorgenannten Beschlüssen festgelegten Quadratmeterpreise für die Vermarktung der Grundstücke im B-Plan 13 werden auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses zum Stichtag 05.08.2024 wie folgt angepasst:

Bauparzelle 18 bis 24	160,00 €/m ²
Bauparzelle 1 und 2	225,00 €/m ²
Bauparzelle 12	200,00 €/m ²

Sollten nicht alle Grundstücke im B-Plan 13 bis zum Ablauf der Gültigkeit der aktuellen Stellungnahme zum 05.08.2026 verkauft sein, erfolgt die weitere Vermarktung auf Grundlage der dann jeweils aktuellen fachlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist als Gemeinde gemäß § 56 Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V verpflichtet Grundstücke zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Der Nachweis der Vollwertigkeit für den Verkauf der Grundstücke im B-Plan Nr. 13 erfolgte zuletzt auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 08.07.2022.

Der Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung des Innenministeriums gibt unter Ziffer 6.4.1 e) vor, dass Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter und

unbebauter Grundstücke bei Vertragsschluss nicht älter als 24 Monate sein dürfen. Diese förmliche Maßgabe ist entsprechend auch auf fachliche Stellungnahmen anzuwenden, sodass nach Ablauf des 08.07.2024 eine Fortschreibung bzw. Erneuerung der fachlichen Stellungnahme notwendig wurde.

Die Fachliche Stellungnahme des Gutachterausschusses gemäß § 10 Abs. 4 Satz 4 Gutachterausschusslandesverordnung M-V vom 09.10.2024 beinhaltet die Bodenwertermittlung für die Bauparzellen 1, 2, 18 bis 24 und 12 zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024. Darin wurde durch den Gutachterausschuss eine konjunkturelle Anpassung Grundstückswerte berücksichtigt, wodurch sich allgemein eine Senkung des Quadratmeterpreises ergibt. Demzufolge sind die Parzellen 1 und 2 mit 225,00 €/m² statt zuvor 257,00 €/m², Parzelle 12 mit 200,00 €/m² statt 257,00 €/m² und die Parzellen 18-24 mit 160,00 €/m² statt 180,00 €/m² bewertet.

Die Bauparzellen Nr. 14 – 64 für den Eigenheimbau wurden auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271) gemäß der von der Bürgerschaft am 15.04.1997 beschlossenen Vergabekriterien an bauwillige Bürger*innen vergeben. Dafür wurden mittlerweile über 260 Interessen abgefragt. Unter diesen wurden bisher 51 Bauparzellen vergeben. Es wurden 41 Kaufverträge sowie 6 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die übrigen 4 Eigenheimgrundstücke sind nach weiteren Gesprächen mit Interessierten und mit der vorbehaltlichen Aussicht auf Anwendung der neuen und niedrigeren Preise bereits reserviert und es kann mit einer Veräußerung im 2. Quartal 2025 gerechnet werden. Die Verwaltung empfiehlt die Anwendung der neuen Preise aufgrund der vorangegangenen Gespräche mit Interessierten in Verbindung mit der aktuellen Marktlage.

Die gemäß Beschluss der Bürgerschaft (BV-V/07/0106) nach Höchstgebot zu verkaufenden Bauparzellen Nr. 9 – 13 sind bereits bis auf die Nr. 12 verkauft. Die Parzelle 12 wird nach zwei zuvor erfolglosen Ausschreibungen im 2. Quartal 2025 erneut ausgeschrieben.

Über die weitere Vorgehensweise mit den Parzellen 1, die erfolglos für den sozialen Wohnungsbau ausgeschrieben war und Parzelle 2, welche erfolglos zum Höchstgebot angeboten wurde unter der Maßgabe, dass mindestens 70% der entstehenden Wohnungen als selbstgenutzte Eigentumswohnungen vermarktet werden müssen, wird verwaltungsintern ein Vorschlag erarbeitet und der Bürgerschaft zeitnah zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Haushaltsplanung wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips lediglich Einnahmen durch Erbbauzinsen für die verbliebenen 4 Bauparzellen für den Eigenheimbau sowie Einnahmen durch die Ausschreibung zum Höchstgebot von Bauparzelle 12 i. H. v. 165.000,00 € berücksichtigt. Es ist mit Hinblick auf die bestehenden Reservierungen für diese Grundstücke allerdings entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271) mit Verkäufen zu rechnen. Dadurch ergeben sich Mindereinnahmen bei geplanten Erbbauzinsen i. H. v. 14.800,00 €, demgegenüber stehen investive Mehreinzahlungen durch den Verkauf der 4 Eigenheimgrundstücke zusätzlich zur Ausschreibung der Parzelle 12 zum Höchstgebot von 331.400,00 €.

Die Versionierung wurde erforderlich, da der Status der Vorlage entsprechend § 4 Abs. 1 S. 3 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf öffentlich angepasst wurde.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025-2028

Finanzhaushalt	Ja	2025-2028
----------------	----	-----------

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	04	11402000/14281000/ 14281.00003	Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke - unbebaut/erschlossen/ Wohngrundstücke B-Plan 13	331.400,00
2	04	11402000/44118000/ 44118.00000	Pachten Erbbauzinsen umsatzsteuerfrei § 4 Nr. 12 a UStG	-59.200,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	165.000,00	0	331.400,00
2	2025	380.000,00	0	-14.800,00
2	2026	450.000,00	0	-14.800,00
2	2027	450.000,00	0	-14.800,00
2	2028	450.000,00	0	-14.800,00

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
2	2025	Deckung aus DZ THH 04	14.800,00
2	2026	Deckung aus DZ THH 04	14.800,00
2	2027	Berücksichtigung in der Haushaltsplanung 2027/2028	14.800,00
2	2028	Berücksichtigung in der Haushaltsplanung 2027/2028	14.800,00

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 Parzellierungsplan B-Plan 13 öffentlich