

HA-Beschluss HA-181/13

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 05/1027
Erfassungsdatum: 20.03.2013

Beschlussdatum: 29.04.2013

Einbringer:
Dez. II , Amt 23

Beratungsgegenstand:
Verkauf von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 - Friedrichshagen -

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.03.2013	7.11				
OTV Friedrichshagen	17.04.2013	5.2		6	0	0
Finanz-, Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss	22.04.2013	6.3		9	0	0
Hauptausschuss	29.04.2013	3.13		12	0	1

Dr. König
Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Ja	Vermögenshaushalt	2013 und ff.

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

- den Verkauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung an den Wohnbaugrundstücken Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 – Friedrichshagen –, an bauwillige Bürger zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 43/9, 43/10, 42/11, 43/12, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4 und 44/5 der Flur 3, Gemarkung Friedrichshagen zum Kaufpreis von 35,00 €/m².
- Für die Erbbaurechtsbestellung gilt eine Laufzeit von 99 Jahren und der Erbbauzins beträgt 4 % je Jahr des jeweiligen Grundstückspreises, ausgehend von 35,00 €/m². Im Erbbaurechtsvertrag wird eine Kaufoption innerhalb von 10 Jahren zum derzeitigen Grundstückswert aufgenommen.

3. In sämtlichen Grundstücks- bzw. Erbbaurechtsverträgen wird eine Bauverpflichtung aufgenommen und auf das dingliche Vorkaufsrecht zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald verzichtet. Ggf. sind die Ehepartner oder Lebensgefährten zusätzlich bzw. auch allein als Vertragspartner aufzunehmen.

4. Der Beschluss der Bürgerschaft vom 05.03.2001 (Nr. B 253-17/01) zur Gewährung von Preisnachlässen bei Grundstückskäufen zur Förderung junger Familien soll auch für die o.g. Grundstücke Anwendung finden. Dabei soll jedoch der Preisnachlass sich auf das gesamte Grundstück beziehen.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümer der vorgenannten Flächen, die gegenwärtig die einzigen klassischen Einfamilienhausgrundstücke darstellen, die durch die Stadt zur sofortigen Bebauung verkauft werden können.

Die Grundstücke sind und werden im Internet ausgeschrieben. Damit die Verwaltung kurzfristig ein entsprechendes Gebot zum Verkauf bzw. zur Vergabe eines Erbbaurechtes annehmen kann und die Bieter damit eine Planungssicherheit für ihr Bauvorhaben erhalten, empfiehlt die Verwaltung die vorgeschlagene Verfahrensweise.

Bei der Realisierung der in der Beschlussvorlage genannten Verkaufspreise können Verkaufserlöse von mindestens 272.160,00 € bei einer Gesamtgröße von 7.776 m² erzielt werden.

Nicht berücksichtigt wurde dabei die „Minderung“ der Verkaufserlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten, für die nach Erfahrungswerten ein Flächenanteil von 15 - 20 % angesetzt werden kann.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses wurde ein Verkaufspreis von 35,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt.

Auf das ansonsten übliche dingliche Vorkaufsrecht zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sollte - wie bei den anderen Wohnbaugebieten - verzichtet werden, da es sich um ein neu beplantes Baugebiet handelt und in diesen Fällen nicht davon auszugehen ist, dass die Wahrnehmung des dinglichen Vorkaufsrechtes zukünftig erforderlich wird.

Da der Beschluss vom 05.03.2001 (Nr. B 253-17/01) einer Gewährung von Preisnachlässen bei Grundstückskäufen zur Förderung junger Familien nur für Bebauungsplangebiete gilt, ist für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 – Friedrichshagen – eine gesonderte Beschlussfassung erforderlich. Der im Bürgerschaftsbeschluss verankerte Preisnachlass bezieht sich auf ein 650 m² großes Grundstück. Da sich jedoch die Baugrundstücke in einem ländlich geprägten Raum befinden und sehr groß sind (maximal 1.145 m²), empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der Förderrichtlinie auch auf die gesamte Grundstückegröße.

Gemäß § 22 Absatz 4 Kommunalverfassung in Verbindung mit § 5 Abs. 5 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist der Hauptausschuss für die Verkaufsentscheidung zuständig, da der Wert der einzelnen Parzellen unter 600.000,00 € liegt.

Anlagen:

Lageplan

Stadtkartenauszug

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt/ Abteilung Vermessung
17491 Greifswald, Gustabiner Wände 11-13

Verfertigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Zur inneren stichlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen nichtgewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei.

Gemarkung:
Flur:

Friedrichshagen
3

Lagebezug:
Höhenbezug:
Maßstab

GK 42/83 (3°)
HN
1:800

Auftrags-Nr.
Hergestellt am

12-192-A23.1
21.02.2013

Unterschrift:

i.A. Azubi

