

BS-Beschluss öffentlich
B199-08/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/339
 Erfassungsdatum: 19.05.2015

Beschlussdatum:
20.07.2015

Einbringer:
Dez. II, Amt 23

Beratungsgegenstand:

Verkauf von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 88
– Heinrich-Heine-Straße -

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.05.2015	8.9				
Ortsteilvertretung Innenstadt	17.06.2015	6.2		8	0	0
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	22.06.2015	6.8		14	0	0
Hauptausschuss	06.07.2015	4.5	auf TO der BS gesetzt	13	0	0
Bürgerschaft	20.07.2015	6.6		mehrheitlich	0	2

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. die Aufhebung des HA Beschlusses HA-51/10 vom 14.06.2010 zu den Verkaufspreisen.
2. die Änderung des Beschlusses B 584-30/13 vom 25.02.2013 zum Ausbau der Heinrich-Heine-Straße bezüglich des Punktes 5 dahingehend, dass die Grundstücke bereits vor

Fertigstellung und Beitragsbescheidung der Straßenbaumaßnahme Heinrich-Heine-Straße, Abrechnungsabschnitt 2, zu vermarkten sind.

Der Ausbaubeitrag für die Heinrich-Heine Straße wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 liegenden stadteigenen Grundstücke auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung pauschal in Höhe von 10,00 €/m² auf den ermittelten Verkehrswert aufgeschlagen und mit den Ausbaubeiträgen über die Verteilungsfläche des B-Planes 88 verrechnet, so dass die Anlieger nur entsprechend der Zielstellung des vorgenannten Beschlusses belastet werden.

3. Der Verkauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung an den Wohnbaugrundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 88 Heinrich-Heine-Straße erfolgt entsprechend der von der Bürgerschaft am 15.04.1997 beschlossenen Vergabekriterien, an bauwillige Bürger zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf Teilflächen aus den Flurstücken 221/1, 220/1, 219/3, 219/4, 218/1, 217/1, 216/1 und 215/1 der Flur 17, Gemarkung Greifswald.
4. Der Kaufpreis für die einzelnen Grundstücke wird entsprechend der Lage und der möglichen Bebauung wie folgt differenziert:

Parzellen	Kaufpreisempfehlung lt. GAA (Verkehrswert) [€/m ²]	Kaufpreis (Kaufpreisempfehlung lt. GAA zuzüglich kalkulatorischer Ausbaubeitrag für Ausbau Heinrich-Heine-Straße, Abrechnungsabschnitt 2) [€/m ²]
1 – 11, 22 – 35, 38 - 56	105,00	115,00
12 -21, 36 -37, 57, 59 -74	110,00	120,00

Eine Ausnahme bildet die Parzelle 58. Anstelle des o.g. Kaufpreis von 120,00 €/m² wird deren Wert im Rahmen eines Tauschvertrages mit der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald, Körperschaft öffentlichen Rechts, mit 110,00 €/m² angesetzt.

5. Für die Erbbaurechtsbestellung gilt eine Laufzeit von 99 Jahren und der Erbbauzins beträgt 4 % je Jahr des jeweiligen Grundstückspreises. Im Erbbaurechtsvertrag wird eine Kaufoption innerhalb von 10 Jahren zum jetzt gültigen Kaufpreis aufgenommen.
6. Mit dem Kaufpreis sind alle Erschließungsbeiträge, einschließlich für die Clemens-Brentano-Straße, und Kostenerstattungsbeiträge nach § 128 bis § 135 BauGB gemäß den Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgegolten.
7. In sämtlichen Grundstücksverträgen 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.

Sachdarstellung/ Begründung

Zu 1.

Der Beschluss HA-51/10 vom 14.06.2010 „Verkauf von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 88 – Heinrich-Heine-Straße -“, der die Höhe der damaligen Kaufpreise festsetzte, konnte nicht umgesetzt werden, da die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 nicht gesichert war. Es wurde der Bau des Regensammlers Süd durch das Abwasserwerk Greifswald erforderlich. Zwischenzeitlich haben sich auch die Bodenwerte geändert.

Zu 2.

Die Änderung des Beschlusses B 584-30/13 vom 25.02.2013 (in der Anlage beigefügt, jedoch ohne Kartenauszug) zum Ausbau der Heinrich-Heine-Straße Punkt 5 ist erforderlich, da danach auf die Grundstücksteilung und Vermarktung der städtischen Grundstücke im Gebiet des B-Planes 88 vorerst bis zur Fertigstellung und Beitragsbescheidung der Straßenbaumaßnahme Heinrich-Heine-Straße, Abrechnungsabschnitt 2, verzichtet werden soll.

Der Ausbau der Heinrich-Heine-Straße soll planmäßig 2016 abgeschlossen werden. Damit können in 2017 nach Vorlage aller Schlussrechnungen die Abrechnung der Gesamtmaßnahme „Ausbau Heinrich-Heine-Straße“ und daran anschließend die Beitragsbescheidung erfolgen, so dass die Vermarktung danach erst frühestens 2018 erfolgen könnte. Ggf. ist mit Widersprüchen und Klageverfahren aus den Beitragsbescheiden gegenüber den Anliegern zu rechnen, was zu weiteren Zeitverzögerungen führen könnte.

Da die Stadt aber bereits in der Kritik steht, Kaufinteressenten keine Grundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können, sollte auf das in dem Beschluss B 584-30/13 genannte Verfahren verzichtet werden und es wird ein anderer Verfahrensvorschlag durch die Verwaltung vorgeschlagen.

Die Vermarktung sollte jetzt parallel zur Erschließung des 1. BA im Jahr 2015 erfolgen, so dass ab Frühjahr 2016 mit dem Hochbau der Häuser begonnen werden kann und die entsprechenden Verkaufseinnahmen zeitnah dem Haushalt zur Verfügung stehen.

Theoretisch könnte die Stadt auch unvermessene Grundstücke verkaufen, was aber zu erheblichen Problemen bei den Bauherren und anderen Beteiligten sowie zusätzlichem Verwaltungsaufwand bei der Abwicklung der Verträge für das Grundbuchamt führen würde. Auch die Besicherung notwendiger Kredite würde für den Käufer und die zu finanzierende Bank komplizierter und erschwert bzw. unmöglich.

Die auf Grund einer Kostenschätzung von 2012/2013 ermittelten Ausbaubeiträge für den Straßenausbau der Heinrich-Heine-Straße, bezogen auf die gesamten stadt eigenen Flächen des B-Planes Nr. 88, betragen nach gegenwärtigen Stand etwa 250.000 € und somit ergibt sich daraus für die Verkaufsflächen (Nettobauland) von ca. 43.800 m² ein Betrag von etwa 5,70 €/m². Eine genauere Kostenkalkulation kann erst nach Vorliegen der Submissionsergebnisse für den 2. BA erstellt werden.

Inzwischen haben etliche private Grundstücksanlieger ihre eigenen Flächen parzellieren lassen, so dass deren einzelne beitragspflichtige Fläche geringer wird und somit sich allein hieraus der Beitragssatz (€/m²) erhöht. Die erhöhten Beiträge werden vor allem durch die Nichtparzellierung des B-Planes durch den städtischen Haushalt kompensiert. In Anbetracht der Unwägbarkeiten schlägt daher die Verwaltung vor, dass der auf die Verteilungsflächen des B-Planes 88 entfallende kalkulierte Ausbaubeitrag in Höhe von 10,00 €/m² bei der Vermarktung der Grundstücke auf dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern- Greifswald (GAA) empfohlenen Kaufpreis (Verkehrswert) aufzuschlagen ist.

Deshalb wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung für den Ausbau und der Endvermessung der Heinrich-Heine-Straße dann vor der förmlichen Beitragsbescheidung zunächst ein fiktiver Ausbaubeitrag für die gesamten stadteigenen (Brutto)Flächen des B-Plangebietes, abzüglich der unmittelbar an der Heinrich-Heine-Straße anliegenden Baugrundstücke, ermittelt. Dieser fiktive Betrag wird anschließend im Rahmen der tatsächlichen Beitragsbescheidung als anderweitig gedeckter Aufwand von den gesamten Straßenausbaukosten abgezogen. Die dann sich ergebenden Kosten werden satzungsgemäß abzüglich des Eigenanteils der Stadt auf die Anlieger, einschließlich der angrenzenden stadteigenen Baugrundstücke des B-Plangebietes, umgelegt.

Auf diesem Wege wird das Ansinnen des Bürgerschaftsbeschlusses vom 25.02.2013 Rechnung getragen und es führt zu der gewollten Entlastung der Anlieger der Heinrich-Heine Straße.

Zu 3.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümer der vorgenannten Wohnbaugrundstücke, wobei der mit der Peter-Warschow-Sammelstiftung abgeschlossene Tauschvertrag durch einen Grundstückskaufvertrag ersetzt wird.

Die notwendigen Erschließungsarbeiten sollen in drei Bauabschnitten erfolgen. Mit dem ersten Bauabschnitt soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Parallel hierzu muss die Vermarktung in den entsprechenden Bauabschnitten erfolgen, damit die Grundstücksverträge zügig abgeschlossen werden können. Nach wie vor gibt es eine größere Anzahl von Interessenten für das Wohngebiet konkret, aber auch ganz allgemein für ein städtisches Grundstück. So lagen speziell für dieses Wohngebiet 80 aktualisierte Anträge bis zum 23.04.2015 vor.

Die Veräußerung der Grundstücke soll entsprechend der Richtlinie über die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken B624-31/97 erfolgen. Als Bewertungsstichtag gilt der 13.05.2015 laut Posteingangsstempel beim Immobilienverwaltungsamt. Nach Abarbeitung der Bewerberliste erfolgt die Vergabe der noch freien Baugrundstücke nach Antragsdatum.

Zu 4./5.

Entscheidend für die Vermarktung ist natürlich vor allem der Kaufpreis. Für die Grundstücksauswahl benötigen die Bauwilligen eine Aussage zur Höhe des Kaufpreises.

Der Bodenrichtwert in allgemeinen Wohngebieten der gesamten Stadt liegt zwischen 80,- und 130,- €/m².

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme des GAA vom 14.04.2015 ist der Bodenrichtwert für das Bebauungsplangebiet mit 105,00 €/m² festgelegt worden. Aufgrund der besseren Lage wird vom Immobilienverwaltungsamt für einige Grundstücksparzellen ein um 5,00 €/m² höherer Wert angesetzt. Unter Berücksichtigung des Punktes 2 der Vorlage ergeben sich somit die aufgeführten Verkaufspreise von 115,00 €/m² und 120,00 €/m².

Die Stadtverwaltung hat mit der Universität in der Vergangenheit umfangreiche Grundstücksregelungen verhandelt, die auch Gegenstand eines gesonderten Beschlusses sind. Ein Ergebnis ist, dass die Universität anstelle einer Geldleistung für die an die Stadt zu tauschenden Grundstücke ein erschlossenes Baugrundstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 erhält.

Die von der Universität anvisierte ca. 646 m² große Bauparzelle Nr. 58 hatte ausgehend von einem zum Zeitpunkt der Einigung kalkulierten Grundstückswert von 110,00 €/m². Seit Anfang April 2015 hat der GAA neue Bodenrichtwerte für dieses Gebiet beschlossen. Da der genannte Grundstückswert für die Bauparzelle Nr. 58 als Gesamtpaket mit der Universität endverhandelt wurde, empfiehlt die Verwaltung, die kalkulierten Kosten für den Ausbau der Heinrich-Heine-Straße in Höhe von 10,00 €/m² nicht auf den Wert aufzuschlagen. Eine Nachverhandlung mit der Universität wird wohl nicht mehr möglich sein, da parallel zu dieser Beratungsfolge der Senat der Universität darüber entscheiden wird.

Zu 6.

Entsprechend der Vorlage setzt sich der Kaufpreis aus der vom GAA gegebene Kaufpreisempfehlung und dem auf die Verteilungsflächen des B-Planes 88 entfallenden kalkulierten Ausbaubeitrag für den Ausbau der H.-Heine-Straße in Höhe von 10,00 €/m² zusammen. Bestandteil der Kaufpreise sind neben dem vorgenannten Ausbaubeitrag auch alle Erschließungs- und Abwasserbeiträge, so u.a. die für die Erschließung der Clemens-Brentano-Straße kalkulierten Erschließungsbeiträge in Höhe von insgesamt 35.352,60 € für die Anliegergrundstücke Parzellen 11, 12, 50, 59, 67 und 74.

Für die innere Erschließung des Wohngebietes, für die Ausgleichsmaßnahmen, den Grunderwerb, den Bau des Spielplatzes und die Grünausgleichsflächen und die Vermessung fallen geschätzte Kosten in Höhe von ca. 3.074.070 € an. Darin enthalten sind auch die Kosten für die 50%ige Refinanzierung des Regenwasserhauptkanals an das Abwasserwerk.

Zu 7.

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.

Finanzierung

	Teilhaushalt	Produkt-Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	4	11402	Liegenschaften	

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2016	800.000		

Folgekosten

Ja

Nein:

Anlagen:

Beschluss zum Ausbau der 'Heinrich-Heine-Straße', B584-30/13 vom 25.02.2013
Lageplan