

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-10-18

Dezernat/ Amt: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Hacker
Telefon: 545 - 2537

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00820/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Lankow
Hauptausschuss

Betreff

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplan Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Abschluss des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 55.10 „Neues Wohnen am Lankower See“ zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Walter Wiese Grundstücks- und Erschließungs GmbH mit dem Sitz in Schwerin.

Der Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen im Umfang von 25.786 m² in das Eigentum der Stadt wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Auf einer ehemaligen Brauchfläche des ehemaligen Internatskomplex Lankow an der Gadebuscher Straße werden mit dem Bebauungsplan Nr. 55.10 „Neues Wohnen am Lankower See“ Wohnbauflächen als attraktiver Wohnstandort geschaffen. Es ist die Errichtung von ca. 60 individuellen und freistehende Einfamilienhäusern und ca. 80 Wohneinheiten in Reihen- und Geschosswohnungsbau geplant.

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Walter Wiese Grundstücks- und Erschließungs GmbH, die Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließung, der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und die Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet zu übernehmen.

Die Übernahme der künftigen öffentlichen Flächen (siehe Anlage 1 des Vertrages) in das Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin erfolgt unentgeltlich, kosten-, lasten- und nutzungsfrei.

Die Übernahme betrifft folgende Grundstücke, alle Gemarkung Lankow, Flur 2

Flurstück	Nutzungsart	ca. Größe in m ²
47/483	Verkehrsfläche	10.052
	Spielplatz	1.206
47/315	Verkehrsfläche	866
47/314	Verkehrsfläche	53
47/484	Verkehrsfläche	98
	Grünfläche	11.609
48/1	Grünfläche	453
48/2	Grünfläche	1.449

Die zu übernehmenden Flächen haben eine Größe von insgesamt 25.786 m².

Als Bodenwert für die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Grundstücke wird aufgrund ihrer Ausweisung als öffentliche Fläche ein Wert von 10 % des angrenzenden Baulandwertes für angemessen angesehen. Für die angrenzende Wohnbebauung ist ein Bodenrichtwert mit 80 Euro/m² zum 31.12.2015 festgestellt.

Die zu übernehmenden Flächen haben somit einen Bodenwert in Höhe von 206.288,- Euro.

2. Notwendigkeit

Siehe Punkt 1

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Mit der Erschließung des Plangebietes werden die Voraussetzungen für die weitere Wohnbebauung im Plangebiet geschaffen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Die Arbeiten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Hochbaumaßnahmen fördern die regionale Bauwirtschaft.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/~~nein~~

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und
rechtfertigt zusätzliche Ausgaben: nein

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird
angeboten: -

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen
Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als
Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen
(Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt
(Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

In Höhe des zu übernehmenden Bodenwertes erfolgt ein Vermögenszugang in der
städtischen Bilanz. Dies gilt auch für die zu übernehmenden baulichen Anlagen.
Korrespondierend dazu wird der gleiche Wertansatz in die entsprechenden
Sonderposten einzustellen sein.

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und
Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen
Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder
Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit
Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte
(siehe Klammerbezug Punkt e):

Direkt wird für die Sanierung des städtischen Haushaltes kein Beitrag geleistet. Die aus
dem Vermögenszugang resultierenden Abschreibungen werden durch die Erträge aus der
Sonderpostenauflösung kompensiert. Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen sind
jährlich Kosten in Höhe von 51.572,- € (2,00 €/m²) für die Unterhaltung und
Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen im Haushalt einzustellen.

Es ist jedoch für den städtischen Haushalt eine Erhöhung der Erträge aus Grundsteuern
dauerhaft zu erwarten, wenn die geplanten Wohneinheiten errichtet sind.

Über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: -

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt:-

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Plan mit den Flächen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
außerhalb des Erschließungsgebietes

Anlage 3 Bauablaufplan

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) einschließlich der Anlagen 4-8

gez. i.V. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin