

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2017-05-16

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01039/2017

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss am 30.05.2017
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr am 01.06.2017
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung am 08.06.2017
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder
Hauptausschuss

Betreff

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplan Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße" Herstellung Planstraße A

Beschlussvorschlag

1. Der Hauptausschuss beschließt den Abschluss des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 79.12 „Alte Brauerei an der Knaudtstraße“ Herstellung Planstraße A
2. Der unentgeltlichen Übernahme der im Vertragsgebiet belegenen, als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücke, von der Alte Brauerei GmbH & Co KG durch die Stadt Schwerin wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Bei dem Bebauungsplangebiet „Alte Brauerei an der Knaudtstraße“ handelt es sich um eine ca. 4,25 ha große Fläche, die mit ehemaligen Betriebsgebäuden und technischen Anlagen der alten Brauerei bebaut ist. Der überwiegende Teil der Bebauung wird erhalten und zu Wohnungen, Büros, Ateliers und Gastronomie umgebaut.

Mit dem Abschluss des Vertrages werden die Voraussetzungen geschaffen, einen Teil des Gebietes zu erschließen, um eine attraktive Nutzung der Fläche zu gewährleisten.

Mit dem Vertrag verpflichtet sich die Alte Brauerei GmbH Co. KG zur Übernahme der durch die Erschließung entstehenden Kosten, insbesondere die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließung und der Artenschutzmaßnahmen.

Die Übernahme der künftigen öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt erfolgt unentgeltlich, kosten-, lasten- und nutzenfrei.

Die Übernahme betrifft folgende Grundstücke, Gemarkung Schwerin, Flur 32:

- das Flurstück 4/46 mit einer Größe von 30 m²
- eine Teilfläche des Flurstücks 4/48 mit einer Größe von ca. 135 m²
- eine Teilfläche des Flurstückes 4/49 mit einer Größe von 2051 m².

Die zu übernehmenden Flächen haben eine Größe von insgesamt ca. 2216 m². Nach der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2016 beträgt der Bodenrichtwert für diesen Bereich für Wohnbebauung 180,00 Euro/m². Für öffentliche Flächen werden üblicherweise 10% dieses Wertes als Grundstückswert angesetzt. Somit beträgt der Wert der zu übertragenden öffentlichen Flächen 39.888,00 Euro (2216 m² x 18,00 Euro).

2. Notwendigkeit

Der Abschluss des Erschließungsvertrages sichert die Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen im Plangebiet.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Mit der Erschließung des Plangebietes werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Erschließungs- und Bauaktivitäten fördern die städtische und 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: -

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 Erschließungsanlagen. 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 Erträge aus der Sonderpostenauflösung kompensiert. Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen sind jährliche Kosten in Höhe von ca. 4.432,00 € (2,00 €/m²) für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen zu kalkulieren, denen Erträge aus Grundsteuern für errichteten Wohnungen gegenüberstehen.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: keine

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 öffentliche Erschließungsanlagen
- Anlage 1 – 5 - Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag)
- Anlage 6 - Lageplan zur Flächenübertragung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister