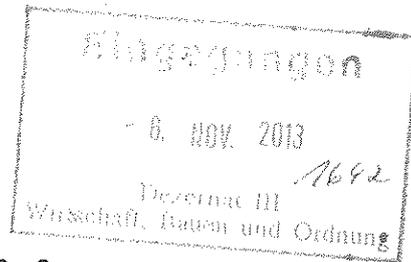


I
über III



**Grundstück Hegelstraße 2
Prüfung des Verkaufes / Prüfauftrag vom 21.10.2013**

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadt Schwerin hat mit Kaufvertrag vom 30.07.2012 das mit einer ehemaligen Kaufhalle bebaute, 5.443 m² große Grundstück Hegelstraße 2 erworben. Auf Grundlage der 2. Fortschreibung des Integrativen Stadtentwicklungskonzeptes sollte das Gebäude abgebrochen und das Grundstück begrünt werden. Auf die Drucksache 0115/2012 und den Beschluss des Hauptausschusses vom 05.06.2012 wird verwiesen.

Grundstücksbeschreibung

Gemarkung	Mueß
Flur	3
Flurstück	446
Größe	5443 m ²
Nutzung	Gebäude- und Freifläche (ehemals Kaufhalle)
Lage	Hegelstraße 2

Planerische Ausweisung

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf der Stadtvertreterversammlung am 21.10.2013 wurde die Oberbürgermeisterin aufgefordert, den Verkauf des Grundstückes Hegelstraße 2 insbesondere im Hinblick auf folgende Aspekte zu prüfen.

1. Gefährdung bzw. mögliche Umwidmung von Fördermitteln

Das Grundstück ist mit Fördermitteln des Stadtumbaus für das Mueßer Holz erworben worden. Erwerb, Bereitstellung und Veräußerung von Grundstücken werden im Teil D der Städtebauförderungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern geregelt. Eine Einschränkung für den Weiterverkauf mit Fördermitteln erworbener Grundstücke gibt es in der Richtlinie nicht. Dies wird auch durch den Sanierungsträger, die EGS, bestätigt. Aufgrund des Kaufs mit Fördermitteln ist der Verkaufserlös dem Sondervermögen wieder zuzuführen. Dies trifft auf alle Erlöse aus dem Verkauf des Grundstücks zu, auch wenn sie die Erwerbskosten übersteigen sollten. Eine Gefährdung für die zum Kauf eingesetzten Fördermittel besteht somit nicht. Die Mittel können für andere Projekte im Fördergebiet eingesetzt werden, z.B. auch für die Unterstützung des Projektes Dreescher Halle.

2. Weitergabe der Kosten für den Ankauf und den Weiterverkauf

Das Grundstück wurde für einen Preis von 50.000,- EUR aus Fördermitteln angekauft. Zusätzlich zum Kaufpreis sind Kosten für die Grunderwerbsteuer, Gebühren beim Notar und Grundbuchamt in Höhe von 3.138,67 EUR angefallen, so dass die Anschaffungskosten 53.138,67 EUR betragen.

Bei einem Verkauf des Grundstückes hätte der Käufer neben dem Kaufpreis die Nebenkosten des Vertrages wie Grunderwerbsteuer und die Gebühren zu bezahlen. Der Verkaufserlös ist dem Sondervermögen zuzuführen.

Der Bodenrichtwert beträgt in diesem Gebiet 75,-- EUR/m². Das Grundstück ist dem Bodenrichtwert nicht direkt zuzuordnen, da dieser sich an der in der Umgebung vorhandenen mehrgeschossigen Bauweise der Wohngebäude orientiert. Gemäß der 2. Fortschreibung des Integrativen Stadtentwicklungskonzeptes ist jedoch der Bereich in dem sich das Grundstück Hegelstraße 2 befindet als Gemeinbedarfsfläche/öffentliche Grünfläche eingestuft. Somit ist der Verkehrswert durch ein Wertgutachten ermitteln zu lassen.

3. Sicherstellung der Abwendung von Betriebs- und sonstigen Folgekosten für die Stadt Schwerin

Es wird vertraglich vereinbart, dass nach Übergabe des Grundstückes an den Käufer dieser für die sich nach diesem Tage aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Grundstück ergebenden Pflichten verantwortlich ist, so dass für die Stadt Schwerin keine Kosten aus dem Betrieb der Halle entstehen.

4. Darstellung der Trägerstruktur und des Konzeptes

Käufer des Grundstückes wäre der Verein Dreescher Halle Schwerin e.V., Hegelstraße 16, 19061 Schwerin. (s. dazu Anlage 1) Dieser beabsichtigt gemeinsam mit dem Turn- und Sportverein Makkabi, der Freien evangelischen Gemeinde und dem Verein Power for Kids e.V. eine Freizeithalle als zentraler Punkt zur Freizeitgestaltung für Alt und Jung zu schaffen. Es soll ein Inliner-, Boarder- und Bikerbereich geschaffen werden, der als „Bike-Park Schwerin“ auch überregionale Interessenten anzieht.

Der Turn- und Sportverein Makkabi ist ein Integrationssportverein, in dem geschulte Übungsleiter u.a. für verschiedene Ballsportarten, Kickboxen, Schach, Badminton und Aerobic tätig sind.

Die Freie evangelische Gemeinde Schwerin arbeitet seit etwa 6 Jahren in der Kindertafel Hegelstraße mit. Ein Team der Freien evangelischen Gemeinde wohnt im Stadtteil Großer Dreesch und arbeitet eng mit der Russischen evangelischen Gemeinde zusammen. Die Freie evangelische Gemeinde Schwerin möchte ihr Engagement nunmehr in diesem Stadtteil erhöhen.

Der Verein „Power for Kids e.V.“ wurde im Jahr 2000 gegründet und bietet in Zusammenarbeit mit vielen ehrenamtlich Tätigen Freizeitangebote für Kinder an.

Die mitwirkenden Träger sind Anlage 2 zu entnehmen.

Für die Finanzierung des Projektes wurde durch die Initiatoren zunächst ein Finanzbedarf von 400.000,-- EUR ermittelt. Dieser soll wie folgt gedeckt werden:

Darlehen von der Evangelischen Kreditgenossenschaft eG	125.000,-- EUR
Förderung durch den Landessportbund	125.000,-- EUR
Eigenleistung der Vereinsmitglieder	50.000,-- EUR
Eigenmittel der Vereine	50.000,-- EUR
Sponsoring	50.000,-- EUR

Ein Schreiben der Evangelischen Kreditgenossenschaft eG über eine Finanzierungsabsicht bis zu 167.000,-- EUR liegt vor. (s. Anlage 3)

Prüfergebnis:

Dem Hauptausschuss wird empfohlen, die Aufnahme von Verhandlungen über den Verkauf des 5.443 m² großen Grundstückes Hegelstraße 2 in der Gemarkung Mueß, Flur 3, Flurstück 446 mit dem Verein Dreescher Halle Schwerin e.V. unter der Voraussetzung der Vorlage eines detaillierten Umbau- und Finanzierungskonzeptes zu beschließen.

Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften lässt den Verkehrswert des Grundstückes ermitteln. Für den Fall, dass der Verkehrswert die Summe der Anschaffungskosten in Höhe von 53.138,67 EUR übersteigt und somit die Realisierung des Projektes gefährdet wäre, stellt das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften einen Antrag beim Innenministerium MV auf Verkauf des Grundstückes unter dem Verkehrswert aufgrund des Vorliegens eines besonderen öffentlichen Interesses.

 5/11

Bernd Nottebaum