

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **75/15**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und
Bauaufsicht

Datum: 2. Febr. 2015

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Gatow

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 12. März 2015

Betreff: Veräußerung der restlichen unbebauten Grundstücke im Eigenheimgebiet Gatow Nord unter dem Bodenrichtwert

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Aufhebung des 2. Beschlusspunktes zum SVV-Beschluss vom 28.09.2000, Beschluss-Nr. 321/11/00 „Veräußerung von Grund und Boden (Veräußerung vollerschlossener Parzellen des Eigenheimgebietes Gatow-Nord)“.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Veräußerung der restlichen unbebauten Grundstücke im Eigenheimgebiet Gatow-Nord zu einem Verkaufspreis in Höhe von 29,50 €/m² und damit unter dem Bodenrichtwert von 43,00 €/m².

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Haushaltsjahr 2015:

Erträge: - Produktkonto: -

Aufwendungen: 170.385,00 € Produktkonto: 11107.5911000

Einzahlungen: - Produktkonto: -

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

3. Die Stadt Schwedt/Oder wird bevollmächtigt die restlichen zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke im Eigenheimgebiet Gatow zu einem Wert von 29,50 €/m² zu verkaufen. Der Beschluss wird der Rechtsaufsicht des Landkreises Uckermark zur Prüfung vorgelegt.
4. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den Grundstückskaufvertrag rechtsverbindlich zu unterschreiben bzw. zu genehmigen.

Begründung:

Im Jahr 2000 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder den Beschluss mit der Beschluss-Nr. 321/11/00, dass die vollerschlossenen Baugrundstücke des B-Plangebietes „Gatow-Nord“ auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens vom 12.07.2000 mit einem Kaufpreis in Höhe von 85,00 DM/m² (43,46 €/m²) veräußert werden sollen. Seither wurden hier - in direkter Nähe zum Nationalpark Unteres Odertal - bereits 30 Grundstücke verkauft und Eigenheime errichtet. Die noch 28 zur Verfügung stehenden Grundstücke haben Flächen zwischen 711 m² und 1.080 m² und sind in der Anlage 1 dargestellt. Sie eignen sich hervorragend für die Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Bungalows.

Das Interesse an diesem Standort für private Bauherrn und Projektentwickler sollte für die restlichen Baugrundstücke über die Zusammenarbeit mit Dr. Hungeling Immobilien neu aktiviert werden, nachdem die eigene städtische Vermarktung der Grundstücke seit mehreren Jahren stagnierte. Seit nunmehr mehr als 12 Monaten ist er Makler für die 28 Grundstücke im Neubaugebiet Gatow. Doch der Grundstücksverkauf in diesem Gebiet läuft trotz verschiedener Vermarktungsaktivitäten:

- 3 Monate Schaltung des Exposés bei ww.immobilienscout24.de
- 6 Monate Schaltung des Exposés bei www.immonet.de
- 10 Monate Schaltung des Exposés auf meiner eigenen Web-Site www.hungeling-immobilien.de
- positive, begleitende Berichterstattung durch die Märkische Oderzeitung, den Anzeigenkurier und das Amtsblatt Schwedt/Oder

nicht an. Über die gesamte Laufzeit gab es fünf telefonische und drei persönliche Nachfragen in seinem Büro. Ein ernsthafter Interessent ist wegen Finanzierungsprobleme seines Bauvorhabens vom beabsichtigten Kauf zurückgetreten. Aus vielen persönlichen Gesprächen ist ersichtlich, dass das Neubaugebiet Gatow in der Bevölkerung bestens bekannt ist. Dennoch wird es nicht nachgefragt. Als Gründe werden unter anderem genannt:

- Der Außenkreis in Gatow ist bereits bebaut, im Innenkreis möchten die Interessenten nicht ziehen
- Gatow liegt zur Autobahnanschlussstelle Joachimsthal deutlich weiter entfernt als zum Beispiel Berkholz, Criewen oder Zützen. Man benötige nach Berlin mit dem PKW (Berufspendler, private Aktivitäten) eine halbe Stunde länger
- Die Lage am Nationalpark; man befürchtet Restriktionen
- Der Quadratmeterpreis ist sehr hoch mit 43,46 €/m² während es im alten Ortskern von Gatow einen Bodenrichtwert von 8 €/m² gibt

Möglicherweise ist der Preis das ausschlaggebende Argument. Aus diesem Grund hat Herr Dr. Hungeling eine Analyse der Bodenrichtwerte „Baulandpreis per 31.12.2013“ über das Onlinesystem der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg www.geobasis-bb.de durchgeführt. Das Ergebnis ist der Anlage 2 zu entnehmen. Auf der x-Achse sind benachbarte Dörfer sowie die Ortsteile der Stadt Schwedt aufgeführt. Sofern im Geobasis-System mehrere Preise für Bauland für einen Ort angegeben waren, sind diese auch hier nummeriert dargestellt (zum Beispiel Vierraden (1), Vierraden (2), Vierraden (3)). Erwähnenswert ist noch, dass es für Gatow ebenfalls zwei Angaben gibt. Während das Neubaugebiet mit 43,46 €/m² zu Buche schlägt, herrscht im alten Dorfkern von Gatow ein Bodenrichtwert von 8 €/m². Inwieweit die Preise - Grundstück voll erschlossen, nicht erschlossen - miteinander vergleichbar sind, muss offen bleiben. Die Grafik zeigt aber, dass die Neubaugebiete Gatow und Zützen die teuersten Wohngebiete außerhalb des Stadtzentrums Schwedt/Oder sind.

Der Darstellung in der Anlage 3, welche von Herrn Dr. Hungeling erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass 80% der Bodenrichtwerte Bauland zwischen 1 €/m² und 20 €/m² und sogar 91% zwischen 1 €/m² und 30 €/m² liegen. Die Neubaugebiete Gatow und Zützen bilden mit 6 % der Bodenrichtwerte die absolute obere Spitze. Während Zützen für 46 €/m² weitgehend vermarktet ist, stockt die Vermarktung Gatow mit einem Preis von 43,46 €/m² zuzüglich Vermessungskosten seit 2009.

Weiterer Druck auf die Vermarktbarkeit von Gatow dürfte die Entwicklung der ehemaligen Schwedter Festwiese ausüben. Mit dem Bebauungsplan „Am AquariUM“ werden zukünftig ca. 50 Baugrundstücke innerstädtisch zur Verfügung stehen. Es ist zu vermuten, dass mögliche Interessenten sich eher für ein Baugrundstück in Schwedt/Zentrum entschließen als in Gatow.

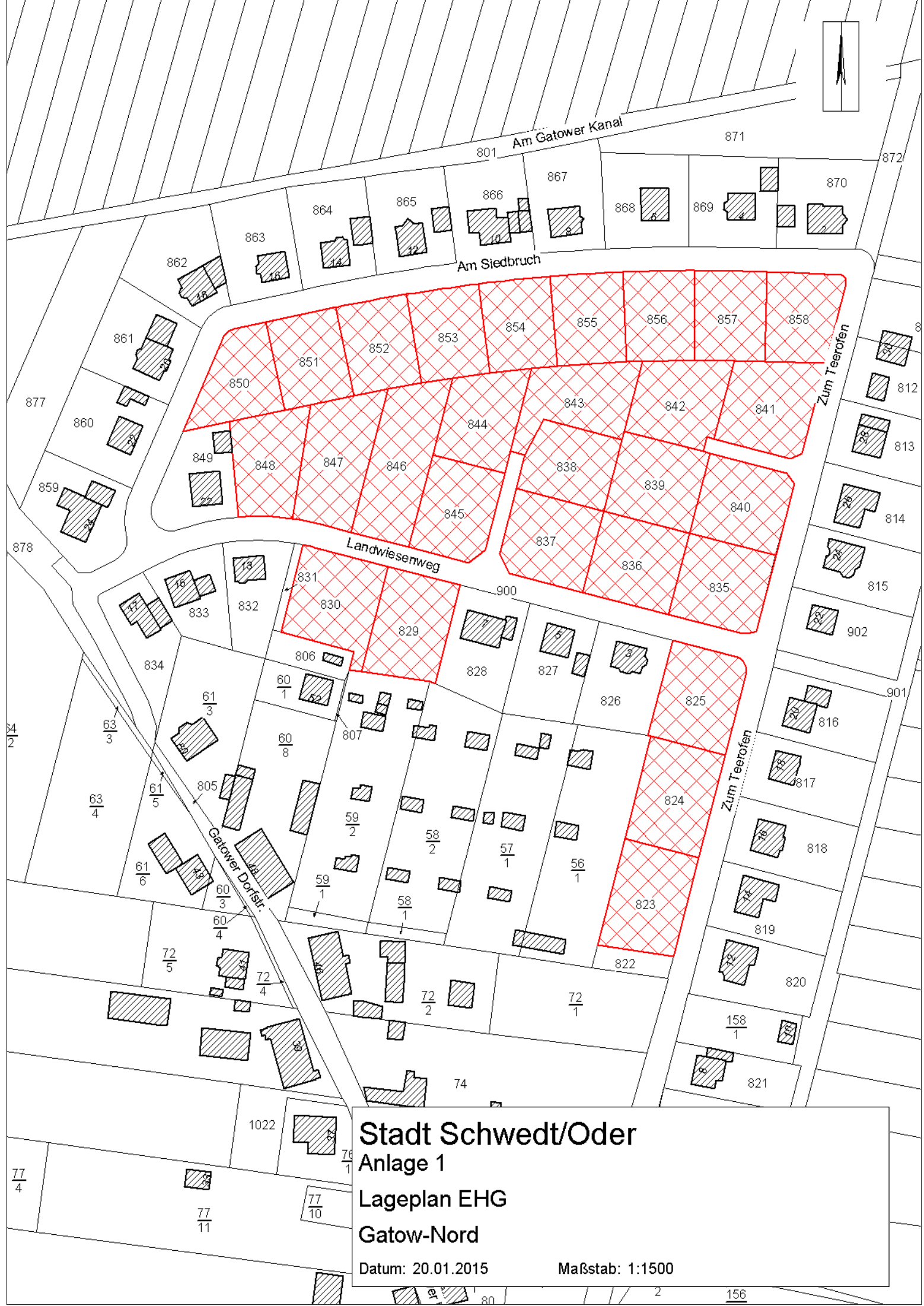
Auf Basis des Bodenrichtwertes in Höhe von 43,46 €/m² sollte die Stadt Schwedt/Oder aus dem Verkauf der restlichen 28 Grundstücke in Gatow einen Gesamtverkaufspreis in Höhe von 987.324,28 € zuzüglich Vermessungskosten in Höhe von 27.882,70 € erzielen. Das Argument, die Entwicklungskosten des Neubaugebietes Gatow über den Verkauf auszugleichen, galt sicherlich in der Festlegung der Grundstückspreise in 2001. Nach nunmehr 14 Jahren Existenz des Neubaugebietes und 5 Jahren erfolgloser Vermarktung sollte eine Marktanpassung erfolgen. Im Vergleich mit Berkholz (25 €/m²), Vierraden (30 €/m²) und Meyenburg (33 €/m²) sollte eine Größenordnung in diesem Bereich erfolgen und eine Reduzierung des Preises von 43,46 €/m² um etwa 1/3 auf 29,50 €/m² zuzüglich Vermessungskosten ist angemessen.

Die Erträge sowie Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken lägen bei einem Verkaufswert von nur noch 29,50 €/m² insgesamt bei 670.181,00 € zuzüglich Vermessungskosten in Höhe von 27.882,70 €. Das bedeutet, dass 317.143,28 € weniger eingenommen werden.

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Produktkonto: 11107.5911000

In der Anlagenbuchhaltung muss 2015 eine erfolgswirksame Wertberichtigung in Höhe von 170.385,00 € vorgenommen werden (außerplanmäßige Abschreibung).



Stadt Schwedt/Oder
Anlage 1
Lageplan EHG
Gatow-Nord

Datum: 20.01.2015

Maßstab: 1:1500

77
4

77
11

77
10

1022

74

158
1

819

817

902

815

812

871

872

813

814

816

818

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

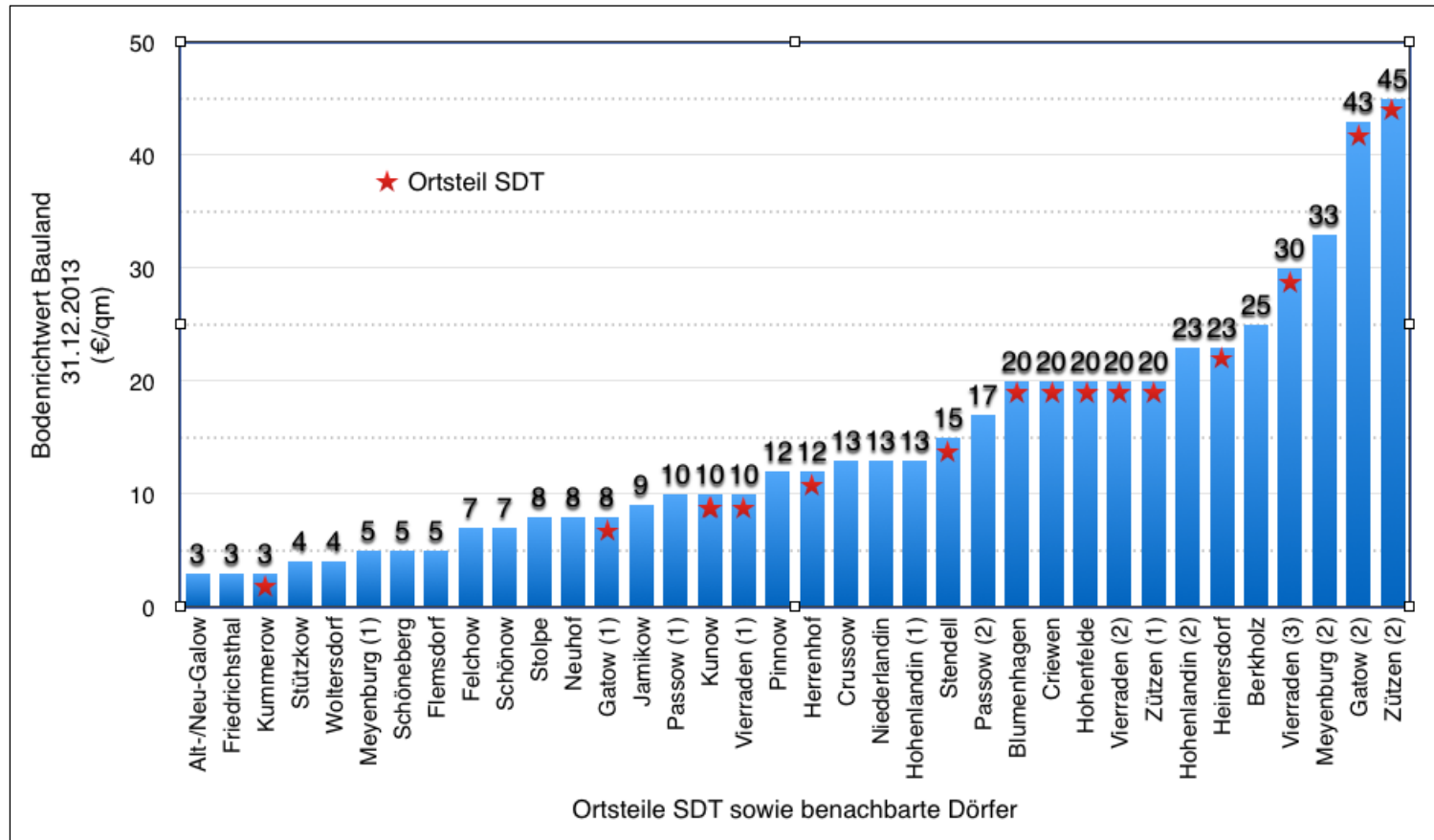
1075

1076

1077

1078

Anlage 2



Anlage 3

Verteilung der Baulandpreise Ortsteile Schwedt
benachbarte Dörfer

