

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2016-03-01

Dezernat/ Amt: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Frau Stockfisch  
Telefon: 5 45-25 39

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00445/2015

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zum Teilbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" - Planstraße C

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH über die Herstellung der Planstraße C im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 „Hafen/ Güstrower Straße“.

Der Hauptausschuss stimmt der Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belegenen Flächen im Umfang von 1.624 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Stadt zu.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 „Hafen/ Güstrower Straße“ ist im Jahr 1998 in Kraft getreten. Mit dem B-Plan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum, eine Tankstelle und für ca. 160 WE in Stadthäusern und Geschosswohnungsbau geschaffen.

Über einen Teil des B-Planes wurde bereits im Jahr 1998 ein Erschließungsvertrag mit der IHG – Grundstücksbeteiligungsgesellschaft mbH Schwerin geschlossen, mit dem die Herstellung der Erschließungsanlagen auf einen Dritten übertragen wurde. Die geplanten Hochbaumaßnahmen in diesem Teilbereich, insbesondere das Nahversorgungszentrum, wurden verwirklicht.

Nunmehr verpflichtet sich die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung in einem weiteren Abschnitt des B-Planes zu übernehmen, in dem allgemeine Wohngebiete (Bauflächen 1, 2 und 4) festgesetzt sind. Die Erschließung umfasst die Herstellung der Planstraße C.

Der Erschließungsvertrag regelt im Einzelnen den Umfang der Erschließung einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen, zu deren Herstellung und vollständigen Kostentragung die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH verpflichtet ist.

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

Die Übernahme beinhaltet Teilflächen folgender Grundstücke:

Flur	Flurstück	Nutzungsart	ca. Größe in m <sup>2</sup>
19	27/16	Straßenverkehr	646
19	27/16	Straßenverkehr	475
19	27/14	Straßenverkehr	50
19	27/48	Straßenverkehr	453

Die zu übernehmenden Flächen haben eine Größe von insgesamt 1.624 m<sup>2</sup>.

Als Bodenwert für die als Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücke wird aufgrund ihrer Ausweisung als öffentliche Fläche ein Wert von 10 % des angrenzenden Baulandwertes für angemessen angesehen. Ein Bodenrichtwert ist für das Baugebiet Hafen/ Güstrower Straße zum 31.12.2014 mit 160,00 Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen, entspricht einem Verkehrswert von 16,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Die zu übernehmenden Flächen haben somit einen Bodenwert in Höhe von 25.984,00 Euro

## **2. Notwendigkeit**

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Herstellung der Planstraße C sichert die Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen und ist die Voraussetzung um für die geplante Wohnbebauung Baurecht zu erlangen.

## **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**

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

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):

Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen erhöht sich das Anlagevermögen der Stadt für Grund und Boden um 25.984,00 €

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): keine

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

Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen sind jährliche Kosten in Höhe von ca. 3.248,00 € (2,00 €/m<sup>2</sup>) für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen im Haushalt einzustellen.

## **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 Bauzeitenplan

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) einschließlich der Anlagen 3 – 6

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin