

INFORMATION FÜR DEN FINANZAUSSCHUSS DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

In der 47. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Finanzen am Donnerstag dem 16.02.2017, um 18.00 Uhr, im Multifunktionsraum E070, Stadthaus, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin sind einige Fragen bezüglich des Tagesordnungspunktes 4.2. "Planung Radweg Dwang-Krösnitz einstellen - Mittel für Errichtung Gehweg/Radweg Schulzenweg umwidmen, Vorlage 00968/2017" offen geblieben. Die vorliegende Sachverhaltsdarstellung soll zum besseren Verständnis der Fragen bezüglich des im Umlegungsverfahrensgebildeten Geh- und Radweges, die im Bereich der Halbinsel Dwang liegen, dienen.

1. DARSTELLUNG DES UMLEGUNGSVERFAHRENS "V010 DWANG"

1.1. Eigentumsverhältnisse vor dem Umlegungsverfahren

Die folgende *Abbildung 1* stellt die Eigentümerverhältnisse vor dem Umlegungsverfahren dar. Zur besseren Übersicht sind die unterschiedlichen Eigentümer mit verschiedenen Farben dargestellt. Zusätzlich stellen die grau dargestellten Linien und Symbole die tatsächlichen, durch die örtliche Vermessung bestimmten, topografischen Gegebenheiten dar.

Die Uferlinie ist im Flurstück 7 der Gemarkung Schwerin, Flur 64 dargestellt. Die rosa dargestellten Flächen stellen die Flächen dar, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin befinden. Die Anlandungsflächen am Ufer des Ostorfer Sees sind im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Land M-V).

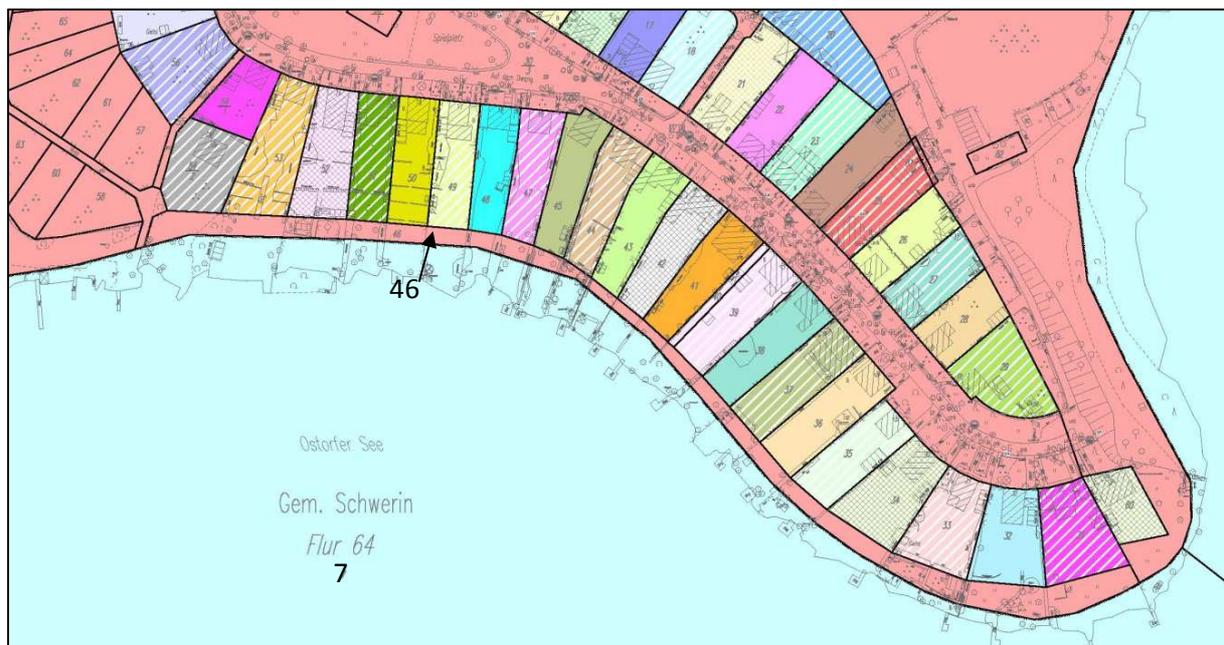


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse vor dem Umlegungsverfahren

1.2. Eigentumsverhältnisse nach dem Umlegungsverfahren

Nach dem Umlegungsverfahren haben sich die Eigentumsverhältnisse für alle Betroffenen geändert. Die folgende *Abbildung 2* stellt die Verhältnisse nach dem Umlegungsverfahren dar. Die alten Flurstücksgrenzen werden in Schwarz dargestellt. Alle neuen Grenzen sind rot in der Abbildung gekennzeichnet und im Umlegungsverfahren an die tatsächliche, örtliche Nutzung angepasst. Entlang des Ufers wurde ein neues Flurstück (graue Fläche), welches die Wegfläche im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin darstellt, gebildet.

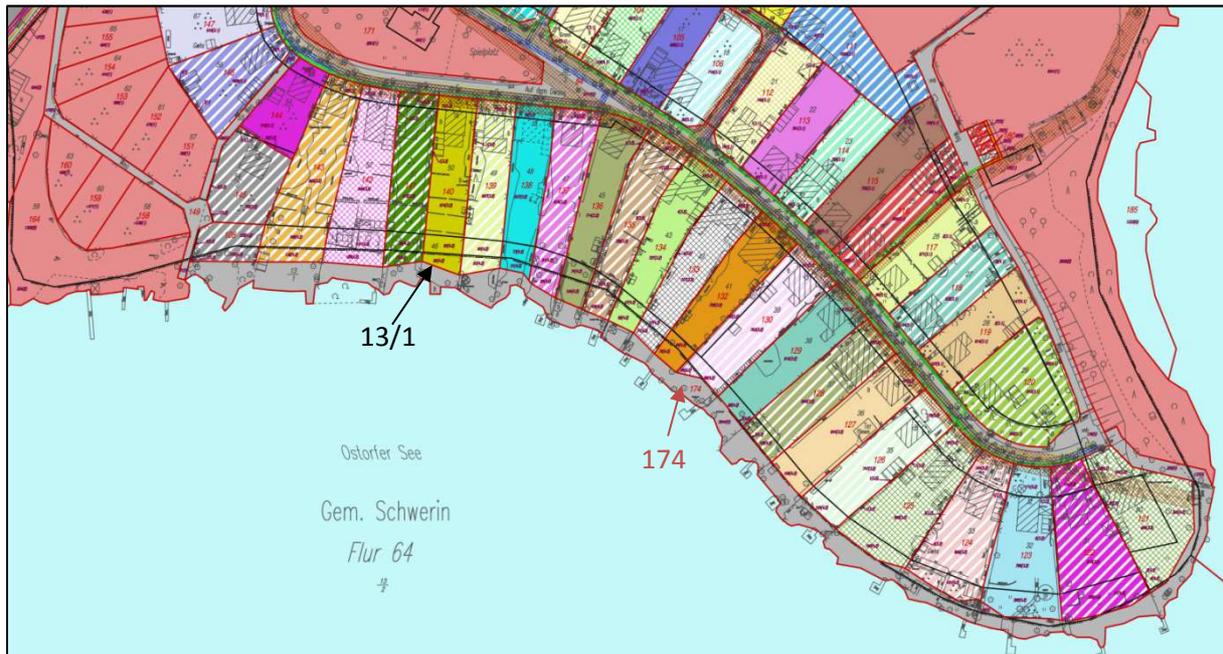


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse nach dem Umlegungsverfahren

2. ERKLÄRUNGEN ZU DEN EINZELNEN FLURSTÜCKEN

2.1. Flurstück 46 (Gemarkung Schwerin, Flur 65)

Die ursprüngliche Wegfläche der Landeshauptstadt Schwerin, die das Flurstück 46 (Gemarkung Schwerin, Flur 65) in *Abbildung 1* darstellt, wurde an die benachbarten Eigentümer verpachtet. Die Pachtverträge wurden zwischen den Jahren 1985 und 2004 mit den jeweiligen Eigentümern und der Stadt geschlossen. Die Gesamteinnahmen aus den Pachtverträgen betragen bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens "V060 Dwang" einen Wert in Höhe von **10.380,05 €**.

Im Zuge des Verfahrens konnten diese Pachtflächen den Anliegergrundstücken zugeordnet werden. Der Erlös aus der Zuordnung für die Landeshauptstadt Schwerin betrug für diese Fläche **232.128,00 €**. Alle Pachtverträge wurden mit Eigentumsübergang im Grundbuch gelöscht.

Die Bewertung des städtischen Flurstücks 46 (Gemarkung Schwerin, Flur 65) erfolgte im Umlegungsverfahren auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte 2010. Die Zuordnung gegen einen Geldausgleich erfolgte zu den im Folgenden genannten Konditionen für jeden Eigentümer gleich.

„Wertzone 4.2 (52,00 €/m²)

Durch die Zuordnung der Arrondierungsflächen in der Wertzone 4.2 zu den Stammgrundstücken (Wertzone 3.2) wird die Zweiterschließung über einen noch zu errichtenden kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Uferbereichs sichergestellt. Im Grundstücksmarktbericht 2010 wird im Bereich Einfamilienhausgebiet ein Durchschnittswert von 52 % des Baulandwertes ausgewiesen. Nach eingehender Prüfung durch die Sachverständigen wird dieser Prozentsatz auf den Bodenwert von 100,00 €/m² der davor liegenden Wertzone 3.2 angesetzt. Somit ergibt sich für die Flächen in dieser Zone ein Bodenwert von 52,00 €/m².“ (Auszug aus dem Beschluss zur Wertermittlung)

2.2. Flurstück 13/1 (Gemarkung Schwerin, Flur 64)

Das Flurstück 13/1 (Gemarkung Schwerin, Flur 64, *Abbildung 2*), als Einwurfsgrundstück (Anlandungsfläche), wurde im Umlegungsverfahren "V060 Dwang" gebildet und ist Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Pachtverträge zu diesem Flurstück gab es nicht. Gepachtet wurden lediglich die Steganlagen im Bereich des Ostorfer Sees.

Nur aufgrund der Auflage des Landes Mecklenburg-Vorpommerns, dass die vermessungstechnisch erfassten Anlandungsflächen einer **öffentlichen Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)** unterliegen, konnte die Landeshauptstadt Schwerin das in ihrem Eigentum stehende Flurstück 46 (Gemarkung Schwerin, Flur 65, *Abbildung 1*) an die Anlieger zuteilen.

Dazu musste die Landeshauptstadt Schwerin an das Land für die vermessungstechnischen erfassten Anlandungsflächen von 3.438 m² einen Betrag in Höhe von **34.380,00 €** leisten. Die Bewertung erfolgte hier unter der Maßgabe der öffentlichen Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) zu den folgenden genannten Konditionen.

„Wertzone 8 - Neue Wegeflächen (10,00 €/m²)

Teile des Flurstückes 1 (Flur 64) - Ostorfer See/Anlandungsflächen - werden derzeit als Gartenland/Erholungsfläche durch die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke genutzt. Eine Bebauung ist ausgeschlossen. Diese Fläche wird nach Eigentumsübergang zukünftig als öffentliche Wege- und Grünfläche genutzt. Der Ankauf solcher Flächen wird mit ca. 10 % des Bodenwertes angesetzt. Auf den Bodenwert der angrenzenden Baugrundstücke (Wertzone 3.1 - 100,00 €/m²) angewendet, ergibt sich ein Wert von 10,00 €/m².“ (Auszug aus dem Beschluss zur Wertermittlung)

Neue Pachtverträge wurden nicht ausgegeben, da diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche Rad- und Fußweg ausgewiesen ist. (Angabe: Beschluss zur Vereinfachten Umlegung, Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

3. AUSWIRKUNGEN FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN, WENN DIE ÖFF. ZWECKBESTIMMUNG VERSAGT

Im Folgenden werden die Auswirkungen für die Landeshauptstadt Schwerin dargestellt, wenn die öffentliche Zweckbestimmung des Fuß- und Radweges auf dem neu gebildeten Wegeflurstück 174 (Gemarkung Schwerin, Flur 65, *Abbildung 2*) nicht hergestellt wird.

Da der überwiegende Teil des Flurstückes der Stadt Schwerin nur unter der Maßgabe einer ausschließlich öffentlichen Nutzung zugeordnet werden konnte, ist in diesem Fall eine Rückabwicklung erforderlich. Dafür ist die Zustimmung **aller Beteiligten** (Land M-V, Stadt Schwerin und privaten Eigentümer) Voraussetzung!

Sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, hätte dies zur Folge, dass ein neues Grundstück am Uferbereich des Ostorfer Sees gebildet werden müsste, welches in das Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern übergeht. Weiter müsste ein Geldausgleich zwischen der Landeshauptstadt Schwerin, dem Land Mecklenburg-Vorpommern erfolgen.

Dadurch, dass die Anspruchsgrundlage für den Verkauf der ehemaligen Pachtflächen aus dem Flurstück 46 (Gemarkung Schwerin, Flur 65), *Abbildung 1*) fehlt, müssten alle Grundstücke der Anlieger verkleinert werden. Auch hier bedarf es einer Rückabwicklung.

Zusätzlich würden weitere Kosten für die Landeshauptstadt anfallen, da die Vermessung, die Berichtigung der öffentlichen Bücher nicht dem abgeschlossenen Umlegungsverfahren zugerechnet werden können und somit einen selbstständigen Grundstückserwerb darstellen.

4. BEHAUPTUNG DER ANLIEGER IHRE GRUNDSTÜCKE VERLIEREN DURCH DEN WEGEBAU AN WERT

Es besteht die Behauptung, dass die Anlieger durch das Umlegungsverfahren und durch den Bau des Fuß- und Radweges an Wert ihrer Grundstücke verlieren. Diese Behauptung ist nicht richtig. Die Grundstücke haben sogar an Wert durch die Umlegung gewonnen.

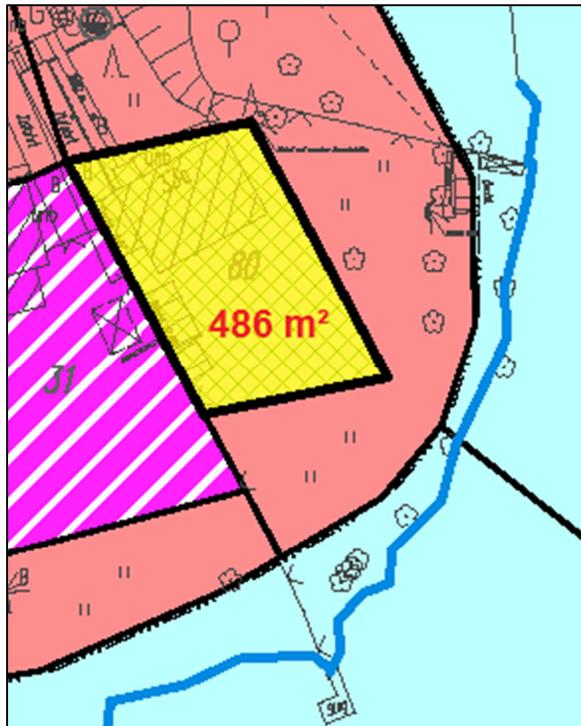
Alle Grundstücke verliefen zu **keinem Zeitpunkt** direkt am Ufer des Ostorfer Sees. Zwischen den Baugrundstücken und dem Ufer befanden sich vor dem Umlegungsverfahren zwei Grundstücke. Eines (Wegegrundstück) im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin und eines im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sämtliche Grundstücke im Bereich Dwang wurden im Rahmen des Umlegungsverfahrens größer. Die ihnen zugeordneten Flächen wurden als Arrondierungsflächen eingestuft und damit weit unter dem Bodenrichtwert zugeordnet.

4.1. Wertberechnungsbeispiele typischer Grundstücke im südlichen Bereich der Halbinsel Dwang

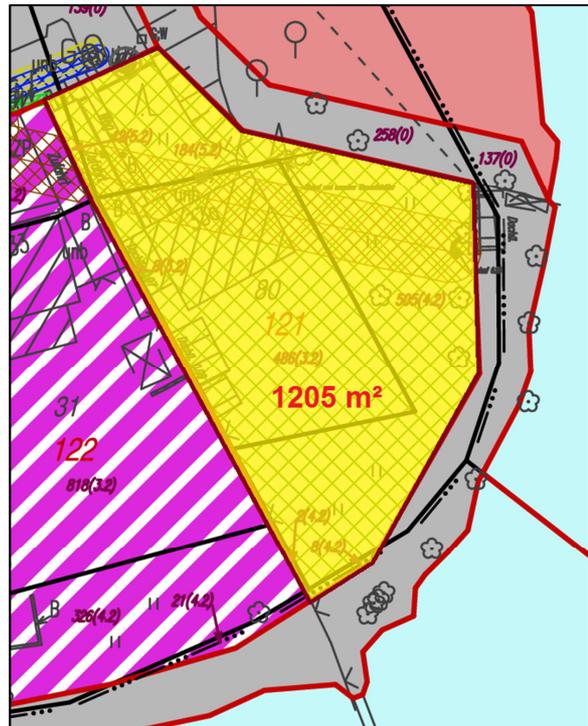
Zur Verdeutlichung der Wertsteigerung der Flurstücke entlang des neu gebildeten Wegegrundstückes sind die folgenden zwei Beispiele aufgeführt. Es handelt sich um zwei Grundstücke aus dem südlichen Bereich der Halbinsel Dwang.

4.1.1. Beispiel 1 ON3200

Bestand vor der Umlegung



Bestand nach der Umlegung



Flurstück: 80
Flächengröße: 486 m²

Flurstück: 121
Flächengröße: 1.205 m²

Bewertung im Verfahren:

486 m² zu 100 €/m² 48.600 €

48.600 €

Bewertung im Verfahren:

494 m² zu 100 €/m² 49.400 €
515 m² zu 52 €/m² (hintere Fläche) 26.780 €
196 m² zu 42 €/m² (Vorgarten, Zufahrt) 8.232 €

84.412 €

(Bodenrichtwertkarte 2010, BRW 90 €/m²+10 €/m² Lagezuschlag)

(Bodenrichtwertkarte 2010, BRW 100 €/m²+10€/m² Lagezuschlag, versch. Zonen)

Geldleistung im Verfahren: 84.412 € - 48.600 €
Wert des Grundstücks 2016: 1205 m² zu 110 €/m²
(Bodenrichtwertkarte 2016, BRW 100 €/m²+10€/m² Lagezuschlag)

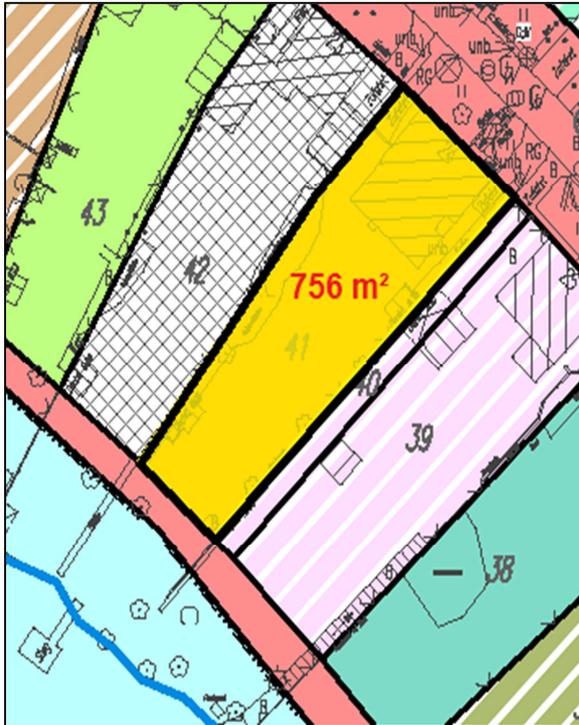
= 35.812 €
= 132.550 €

Wertsteigerung durch Umlegung: 132.550 € - 84.412 €

= 48.138 €

4.1.2. Beispiel 1 ON3200

Bestand vor der Umlegung



Flurstück: 41
Flächengröße: 756 m²

Bewertung im Verfahren:

486 m² zu 100 €/m²	75.600 €
<hr/>	
	75.600 €

(Bodenrichtwertkarte 2010, BRW 90 €/m²+10 €/m² Lagezuschlag)

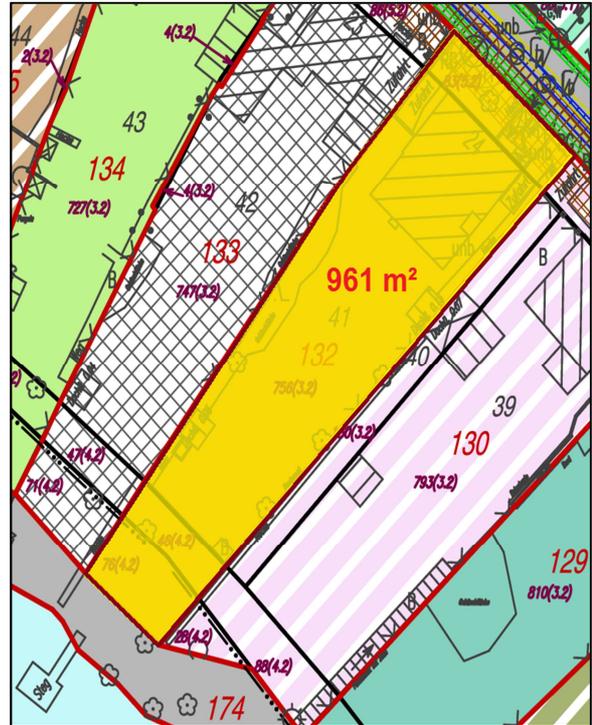
Geldleistung im Verfahren: 85.430 € - 75.600 €

Wert des Grundstücks 2016: 961 m² zu 110 €/m²

(Bodenrichtwertkarte 2016, BRW 100 €/m²+10€/m² Lagezuschlag)

Wertsteigerung durch Umlegung: 105.710 € - 85.430 €

Bestand nach der Umlegung



Flurstück: 132
Flächengröße: 961 m²

Bewertung im Verfahren:

494 m² zu 100 €/m²	75.600 €
515 m² zu 52 €/m² (hintere Fläche)	6.344 €
196 m² zu 42 €/m² (Vorgarten, Zufahrt)	3.486 €
<hr/>	
	85.430 €

(Bodenrichtwertkarte 2010, BRW 100 €/m²+10€/m² Lagezuschlag, versch. Zonen)

= 9.830 €

= **105.710 €**

= **20.280 €**