

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2018-05-22

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01432/2018

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 "Östlicher Kranweg"

### Beschlussvorschlag

1. Der Hauptausschuss beschließt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) „Östlicher Kranweg“ zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der CKS Bau und Projektentwicklung GmbH handelnd für die Wohnpark Speicherstraße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.
2. Der unentgeltlichen Übernahme des im Vertragsgebiet gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstück (Teilfläche des Flurstücks 15/10, Flur 20 der Gemarkung Schwerin) von der Wohnpark Speicherstraße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG an die Landeshauptstadt Schwerin wird zugestimmt.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 09.91.01/1 „Hafen/ Speicher“ ist seit dem 12.11.2004 in Kraft. Die in der Anlage 1 des Erschließungsvertrages dargestellte Vertragsfläche ist eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes, die zwischen Speicherstraße und Güstrower Straße liegt. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Zielen. Daher wird das Plangebiet mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/ Östlicher Kranweg“ überplant. Der neue Planungsansatz sieht den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern und Reihenhäuser vor. Die Lage der Achse der geplanten Erschließungsstraße ist von den geänderten Planungszielen nicht betroffen und bleibt unverändert.

Mit dem Erschließungsvertrag überträgt die Stadt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet an einen Erschließungsträger.

Der Erschließungsträger, die CKS Bau und Projektentwicklung GmbH handelnd für die Wohnpark Speicherstraße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, ist Eigentümer der Wohnbauflächen im Plangebiet. Die Flächen auf denen die öffentlichen Erschließungsanlagen entstehen werden, sind im Eigentum der Stadt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung im Plangebiet zu übernehmen.

Der Erschließungsvertrag regelt im Einzelnen den Umfang der Erschließung einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen, zu deren Herstellung und vollständigen Kostenträgerschaft die CKS Bau und Projektentwicklung GmbH handelnd für die Wohnpark Speicherstraße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG verpflichtet ist. Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen betragen 412.000,00 Euro. Dieser Betrag wird mit Vertragserfüllungsbürgschaften gesichert.

Mit der Erschließung des Plangebietes werden die Voraussetzungen für den Bau von 112 Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern zur freien Vermietung geschaffen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg hergestellt, der über die Grenze des Plangebietes in Richtung der Güstrower Straße weiter führt (siehe Anlage 1A). Eingeschränkter Baustellenverkehr zum Plangebiet wird über den bereits bestehenden Weg aus Richtung der Güstrower Straße geführt. Im Rahmen des Erschließungsvertrages erklärt sich der Erschließungsträger bereit, den Verbindungsweg zwischen Plangebiet und Güstrower Straße nach Beendigung des Baustellenverkehrs, neu herzustellen und die Kosten dafür zu übernehmen.

Für eine Teilfläche im Bereich des Wendehammers, belegen Flurstück 15/10, der Flur 20 Gemarkung Schwerin in der Größe von ca. 45 m<sup>2</sup>, die sich noch im Eigentum des Erschließungsträgers befindet, erfolgt eine unentgeltliche, kosten-, lasten- und nutzungsfreie Übernahme in die Nutzung der Stadt. Als Bodenwert für das Grundstück wird aufgrund seiner Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ein Wert von 10 % des angrenzenden Baulandwertes für angemessen angesehen. Der Bodenrichtwert ist für das Gebiet Hafen/Güstrower Straße zum Stichtag 31.12.2017 mit 180,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, entspricht einem Verkehrswert von 18,00 €/m<sup>2</sup>. Die in das Eigentum der Stadt zu übernehmende Fläche hat somit einen Bodenwert in Höhe von 810,00 €.

Nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden insgesamt 2552 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen in die Nutzung der Stadt übernommen.

## **2. Notwendigkeit**

Der Erschließungsvertrag sichert die Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen im Plangebiet und ist die Voraussetzung, um für die Wohnbebauung Baurecht zu erlangen.

## **3. Alternativen**

Keine Entwicklung der Fläche

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Die Erschließung im Plangebiet ermöglicht eine weitere Wohnbebauung im Stadtteil Werdervorstadt.

## **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: -

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):

Der Vermögenszugang erfolgt in Höhe der Herstellungskosten der zu übernehmenden baulichen Erschließungsanlagen und in Höhe des Bodenwertes der zu übernehmenden Grundstücksfläche.

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. 5.104,00 € (2,00 €/m<sup>2</sup>) für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen zu kalkulieren, denen Erträge u. a. aus Grundsteuern für die geplanten 112 Wohneinheiten gegenüberstehen.

**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 1a Lageplan\_ Weg
- Anlage 2 Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen
- Anlage 3 Bauzeitenplan
- Erschließungsvertrag einschließlich Anlagen 4-8

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister