

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2019-03-12

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Hacker
Telefon: 545 - 2537

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01725/2019

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Neu Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf Cottbuser Straße"

Beschlussvorschlag

Der Hautausschuss beschließt den Abschluss des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 99.17 „Neu Zippendorf Cottbuser Straße“ zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Projektentwicklung Nord GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pinnow.

Der Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen im Umfang von 2.200 m² in das Eigentum der Stadt wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Auf einem Areal mit einer ehemaligen Hochhausgruppe, auf einer Fläche von 2,7 ha im Stadtteil Neu Zippendorf an der Hamburger Allee wird mit dem Bebauungsplan Nr. 99.17 „Neu Zippendorf Cottbuser Straße“ eine Wohnbaufläche als attraktiver Wohnstandort geschaffen.

Es ist die Errichtung von 3-4-geschossigen Wohngebäuden und ein Wohngebäude für Service- und betreutes Wohnen mit insgesamt ca. 120 WE geplant.

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Projektentwicklung Nord GmbH & Co. KG, die Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließung, die naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und die Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu übernehmen.

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

Die zu übernehmenden Flächen haben eine Größe von insgesamt 2.200 m². 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 Cottbuser Straße zum 31.12.2017 mit 75,00 Euro/m² ausgewiesen, entspricht einem Verkehrswert von 7,50 Euro/m².

Die zu übernehmenden Flächen haben somit einen Bodenwert von 16.500,- Euro.

2. Notwendigkeit

Siehe Punkt 1

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Mit der Erschließung des Plangebietes werden die Voraussetzungen für die Wohnbebauung im Plangebiet geschaffen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Die Arbeiten für die Herstellung Erschließungsanlagen und der Hochbaumaßnahmen fördern die 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/~~nein~~

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:

-----nicht erforderlich-----

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 Vermögensbestand an Flurstücken und Infrastruktur wächst um die zu übernehmenden Flurstücke und die darauf befindliche Infrastruktur. Gleichzeitig entsteht aufgrund der unentgeltlichen Übertragung durch den Erschließungsträger ein Sonderposten in gleicher Höhe.

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):

-----keinen-----

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

Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen sind jährlich Kosten in Höhe von 4,400 € (2,00 €/m²) für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Fläche im Haushalt einzustellen.

Die Abschreibungen auf die abnutzbare Infrastruktur werden durch korrespondierende Erträge aus der Auflösung der Sonderposten gedeckt.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt:

-----keine-----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt:

-----keine-----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Bauablaufplan

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) einschließlich der Anlagen 3-7

Anlage 8 - Vereinbarung Ökokonto

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister