

Stadt Plau am See

Beschlussvorlage
S/19/0421

öffentlich

Verkaufspreisbildung der nach baulicher Nutzung eingeteilten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 "Rostocker Chaussee" der Stadt Plau am See

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 21.05.2024 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt Stadt Plau am See (Vorberatung)	03.06.2024	Ö
Hauptausschuss Stadt Plau am See (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Verkaufspreise, für die im Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“, nach baulicher Nutzung eingeteilten Flächen wie folgt:
Gewerbefläche – 30,00 €/m²; Mischgebietsfläche – 95,00 €/m²; Flächen für Sondernutzung Einzelhandel – 105,00 €/m²; Wohnbaufläche – 105,00 €/m².

Weiterhin beschließt die Stadtvertretung, dass dem Hauptausschuss die Zuständigkeit über den Verkauf sämtlicher Grundstücke innerhalb Bebauungsplanes Nr. 38 „Rostocker Chaussee“, unabhängig der in § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, übertragen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000.0000
Beiträge	00,00 €		

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ umfasst eine Gesamtfläche von 197.000 m². Die Flächenanteile lassen sich in 57.342 m² Gewerbefläche, 47.276 m²

Mischgebietsfläche, 26.257 m² Sondernutzungsfläche für den Einzelhandel, 11.342 m²

Wohngebietsfläche, sowie 54.783 m² Verkehrs-, Grün- und

Niederschlagswassersammelflächen aufteilen.

Aus der Summe sämtlicher für das Entwicklungsgebiet getätigter Ausgaben, feststehenden zukünftigen Ausgaben sowie durch die Verwaltung der Stadt Plau geschätzten weiteren

Ausgaben entstehen der Stadt Plau am See Kosten in Höhe von ca. 10.159.000,00 €. Nach § 171 BauGB – Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §165 BauGB (hier Entwicklungsgebiet Plau am See) sind Einnahmen (hier Grundstücksverkaufspreise), die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.

Den kalkulierten Gesamtausgaben von 10.159.000,00 € stehen mit den vorgeschlagenen Grundstücksverkaufspreisen Einnahmen von ca. 10.159.375 € gegenüber.

Gemäß § 22 Abs. 4 KV M-V i.V.m § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung ist der Hauptausschuss derzeit zuständig für Grundstücksverkäufe innerhalb einer Wertgrenze von 5.000,- € bis 50.000,- €. Zur zügigen Vermarktung des Gebietes - Bebauungsplanes Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ sollte die Stadtvertretung den Hauptausschuss bevollmächtigen, die Grundstücke zu den beschlossenen Verkaufspreisen unabhängig von den in der Hauptsatzung bestimmten Wertgrenzen zu veräußern.

Anlage/n:

1	Anlage 1 Tabelle Preisbildung Stand 240523 (öffentlich)
---	---

Erschließung B-Plan 4.1	B-Plan 4.1	623.774,40 €
Resterschließung B-Plan 4.2.1	Oberfläche St.Jürgen-Weg + Schäfergarten *43	224.500,00 €
	Ausgleich Bäume *431	165.000,00 €
	Defizit Stand 27.02.2024	945.028,48 €
	Nachträge / Kalk.Risiko (10%)	38.950,00 €
F-Plan / B-Plan 38	Planung Baukonzept	48.500,00 €
Erschließung B-Plan 38	Baustellenorganisation Verkehrsanlagen Erschließung SW / RW / TW Beleuchtung	3.588.221,67 €
	Elektro / Wemag	96.321,00 €
	Breitband / Wemacom	174.500,00 €
	Planung / BÜ / SiGeKo Honorar ICN	443.673,73 €
	Vermessung / Abmarkung *220	80.000,00 €
	Nachträge / Kalk.Risiko (10%)	438.271,64 €
	B-Plan 38 - Aufforstung *30	95.000,00 €
	B-Plan 38 - Hecken *431	125.000,00 €
	Nachträge / Kalk.Risiko (10%)	22.000,00 €
	Spielplatz	210.000,00 €
	Zinsen	240.000,00 €

* Schätzung

ungeplante Ausgaben (7,5%) 390.166,23 €

Gesamt (netto) 7.948.907,15 €

Gesamt (brutto) 9.459.199,51 €

Ankauf + Zinsen 700.000,00 €

Anrechenbare Gesamtkosten **10.159.199,51 €**Mischpreis **71,43 €**

	Fläche (m²)	Fläche (%)	Preisvorschlag (€/m²)	anteiliger Erlös
Gewerbe	57342	40,3	30,00	1.720.260,00 €
Sondernutzung Einzelhandel	26257	18,5	105,00	2.756.985,00 €
Mischgebiet	47276	33,2	95,00	4.491.220,00 €
Wohngebiet (1 VG)	11342	8,0	105,00	1.190.910,00 €
Gesamt	142217	100,0	71,44 €	
gesammteter Geltungsbereich	<u>188.644</u>			
Verkehrs + Grünfläche Gesamt	<u>46427</u>			
Verkaufserlös Gesamt				10.159.375,00 €