

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.05.2019	
Hauptausschuss	15.05.2019	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2019	

Beratungsgegenstand

Vermarktung der Baugrundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 104 "Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II"

Sachverhalt:

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.01.2019 hat der Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ Rechtskraft erlangt.

Gemäß dem Parzellierungsplan (Anlage 1) werden insgesamt 44 Baugrundstücke gebildet mit einer Gesamtfläche von ca. 33.039 m².

Davon sind 41 Grundstücke für den Eigenheimbau vorgesehen, die gemäß B-Plan 1- bis 2-geschossig bebaubar sind. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 469 m² und ca. 850 m². Drei Grundstücke (Nummern 42 – 44) sind für einen Mehrfamilienhausbau vorgesehen, diese sind zwischen ca. 1.192 m² und ca. 1.278 m² groß und 2- bis 3-geschossig bebaubar.

Gegenwärtig laufen die Erschließungsarbeiten (Straßenbau und Verlegung der Medien) auf der Fläche. Notwendige Beräumungen sind zu ca. 90 % bereits erledigt. Als nächstes ist noch die Teilungsvermessung der Grundstücke vorzunehmen. Die bisher bereits entstandenen und noch eingeplanten Kosten sind in der Anlage 4 dargestellt.

Da sich die Vermessung und anschließende Übernahme in die Katasterunterlagen beim Kataster- und Vermessungsamt Beeskow und die damit verbundene Bildung von neuen Flurstücken voraussichtlich noch bis in das IV. Quartal 2019 hinziehen wird, soll die Grundstücksausschreibung bereits vorher über unvermessene Teilflächen erfolgen.

Zu dem Verfahren der Vermarktung im Einzelnen:

Gemäß § 79 (2) der Kommunalverfassung (BbgKVerf) sollen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Unter dem „vollen Wert“ versteht man den sich bei Veräußerung des einzelnen Gegenstandes unter Ausschöpfung aller am Markt erzielbaren Möglichkeiten realisierbaren Wert (Verkehrswert bzw. der gegenwärtig am Markt realisierbare Preis). Weitere Einzelheiten werden in der Genehmigungsfreistellungsverordnung – GenehmFV vom 09.03.2009 geregelt. So ist

nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 ein Grundstücksgeschäft genehmigungsfrei, wenn nach einer bedingungsfreien Ausschreibung zum Höchstgebot verkauft wird. Bei der Ausschreibung darf keine Zweckbindung (mit Ausnahme der baurechtlichen) angegeben werden. Bei einer Ausschreibung mit Bauverpflichtung ist die Veräußerung nur dann genehmigungsfrei, wenn zu einem Preis verkauft wird, der einem Wert gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 (Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens) oder Nr. 3 (bei unbebauten Grundstücken zum geeigneten Bodenrichtwert) entspricht. Der Verkauf von 41 Grundstücken gemäß der Grundstücksübersicht (Anlage 2) soll zum geeigneten Bodenrichtwert als Mindestgebot erfolgen.

Der aktuelle Bodenrichtwert in Fürstenwalde/Süd beträgt 75 €/m². Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 €/m² gestiegen und liegt nun gleichauf mit den separat ausgewiesenen Wohnbaugebieten Ketschendorfer Feldmark I und Friedrich-Naumann-Platz (s. Anlage 3).

In anderen Gemeinden im berlinnahen Raum außerhalb des Autobahntrings BAB 10 sind die Bodenrichtwerte bedeutend stärker gestiegen als in Fürstenwalde, wie aus der Übersicht ersichtlich ist. Steigerungen um über 50 % innerhalb eines Jahres auf 150 €/m² und mehr sind dabei nicht selten, z.B. in Königs Wusterhausen, Nauen oder Bestensee. Diese Entwicklung kann Eisenhüttenstadt z.B. nicht nachweisen, aber selbst dort ist ein Wohngebiet mit einem Bodenpreis von 100 €/m² ausgewiesen.

Anders als bei der Ketschendorfer Feldmark I werden im Bereich der Ketschendorfer Feldmark II für jedes Grundstück schon eine Zufahrt mit angelegt und befestigt.

Trinkwasser- und Abwasserleitungen werden durch die Stadt verlegt, ebenso legen die Medienversorger ihre Leitungen gleich mit in den offenen Graben. Für das Verlegen von Trinkwasser und Abwasser werden die Ausgaben mit insgesamt ca. 449.223 € veranschlagt. Diese Kosten werden zunächst von der Stadt getragen und später vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland wieder eingefordert. Die Gespräche dazu mit dem Zweckverband sind noch nicht abgeschlossen. Der Zweckverband wird – wie in der Ketschendorfer Feldmark I schon geschehen – Erschließungsbeiträge gemäß seiner Beitragssatzung für alle Baugrundstücke im Bereich des B-Plans erheben.

Daraus hergeleitet ist die Ansetzung eines Bodenwertes von 90 €/m² gerechtfertigt. Da die Finanzierung weiterer direkter und indirekter Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes Ketschendorfer Feldmark (s. Anlage 4, Tabelle 2, Pos. 17 – 21) noch offen ist, wird das Mindestgebot für die Ausschreibung der Grundstücke in der Ketschendorfer Feldmark II für die Eigenheimgrundstücke mit €/m² kalkuliert, für die baulich und wirtschaftlich besser ausnutzbaren Mehrfamilienhaus-Grundstücke (Grundstücke Nr. 42 – 44, siehe Anlagen 1 und 5) soll das Mindestgebot €/m² betragen.

Zur Ausschreibung:

Der Ausschreibungstext soll im Amtsblatt und auf der Internet-Seite der Stadt Fürstenwalde/Spree veröffentlicht werden. In der regionalen und überregionalen Presse (z.B. MOZ, Märkischer Markt und Berliner Morgenpost) werden Anzeigen über die Ausschreibung veröffentlicht.

Jeder Bieter kann ein Gebot für ein Grundstück abgeben. Alternativgebote finden keine Berücksichtigung. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 104 sind auf den Eigenheimgrundstücken (WA 1 bis WA 6) maximal 2 Wohnungen zulässig. Daher wird von den Käufern gefordert, pro Wohneinheit mindestens einen Stellplatz auf dem Grundstück zu realisieren. Das soll für alle Grundstücke gelten, auch für die Mehrfamilienhaus-Grundstücke (WA 7). In der Ausschreibung wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Käufer sich im Kaufvertrag verpflichten muss, sein Bauvorhaben innerhalb von 4 Jahren zu realisieren (Bauverpflichtung). Anderenfalls behält sich die Stadt ein Rückkaufsrecht vor. Damit wird eine Grundstücksspekulation weitgehend ausgeschlossen.

Ansonsten wird der Grund und Boden verkauft, wie er steht und liegt. Bereits im Jahr 2017 war eine großflächige Bodengrunduntersuchung vorgenommen worden. Anders als bei der KFM I wurde hier nur ein Bereich festgestellt, in dem mehrere Vorsorgewerte überschritten worden sind, so dass hier ein Bodenaustausch erfolgt ist. Ansonsten wurden die Vorsorgewerte nach BBodSchV überwiegend eingehalten; in den wenigen Fällen der Überschreitung liegen diese aber noch im tolerierbaren Bereich. Es wurde jedoch auch festgestellt, dass der vorhandene Oberboden vereinzelt mit etwas

Bauschutt, Kohlengrus, Glasbruch oder ähnlichem durchsetzt ist. Das Gelände weist zum Teil Höhenunterschiede zum Straßenniveau auf, die der Käufer entweder hinnehmen oder selbst beseitigen muss.

Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens zum Höchstgebot. Den Zuschlag erhält der Meistbietende für das jeweilige Grundstück. Bei gleicher Gebotshöhe entscheidet das Los. Damit lässt sich der höchstmögliche Verwertungserlös erzielen. Außerdem ist dieses Verfahren transparent und willkürfrei.

Finanzen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und der Hauptausschuss haben empfohlen, die Mindestgebote in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 mit 100 €/m² und im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 mit 110 €/m² festzulegen. Werden alle Baugrundstücke entsprechend dieser Empfehlung veräußert, werden Einnahmen von insgesamt mindestens 3.341.360 € erzielt (s. Anlage 5, vorletzte Spalte).

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Die Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept sind bereits in der Drucksache 6/DS/825 – Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ ausführlich dargestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, 41 Baugrundstücke im Bereich des B-Plans Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ im Wege der öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot zu verkaufen.
2. Das Mindestgebot beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6
 - 95 €/m²
 - 100 €/m²
 - 110 €/m²
 - €/m²und im Allgemeinen Wohngebiet WA 7
 - 100 €/m²
 - 105 €/m²
 - 115 €/m²
 - €/m².
3. Einer Vorwegbeleihung der Grundstücke wird zugestimmt. Die Grundstücke sind für kommunale Aufgaben entbehrlich.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Übersicht der Verkaufsgrundstücke

Anlage 3: Bodenrichtwerte

Anlage 4: Übersicht der Kosten – nicht öffentlich

Anlage 5: Grundstücksübersicht gesamt – nicht öffentlich