

V o r l a g e
für die Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.10.2020

Betr.: Beratung weitere Verfahrensweise Grundstück Birkenallee 31 in Graal-Müritz

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Nach Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ ist Baurecht für das gemeindeeigene Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1, mit einer Fläche von 1.016 m² hergestellt worden. Der Vorentwurf einer möglichen Grundstücksbebauung wurde in der letzten Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2020 durch den Architekten Roland Unterbusch vorgestellt und beraten. Im Ergebnis dessen soll geklärt werden, ob das Grundstück verkauft wird, die Gemeinde als Bauherr auftritt oder die Fläche ausgeschrieben werden könnte.

Zu B)

Die Verwaltung hat diese Anfrage nun in 4 Varianten unterteilt.

Variante 1: Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf

Variante 2: Verkauf der Fläche

Variante 3: Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung für 20 Jahre

Variante 4: Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes

Variante 1:

Die Verwaltung hat sich eingehend mit dem Vorentwurf auseinander gesetzt und gibt zum einen zu Bedenken, dass bei der Kostenschätzung seitens des Architekten der Grundstückswert sowie die Aufwendungen der laufenden Instandhaltung sowie Instandhaltungsrücklagen nicht mitberücksichtigt wurden.

Der aktuelle Bodenrichtwert für den Bereich liegt bei 270 €/m².

Des Weiteren wurden die Zinskosten eines Kredites und auch die Mietverwaltungskosten des Gebäudes nicht mit aufgeführt.

Die Verwaltung schätzt das Zahlenwerk als nicht realistisch ein.

Weiterhin gibt die Verwaltung zu bedenken, dass bei einer Ausschreibung der „öffentlichen Hand“ - die Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf - die veranschlagten Baukosten erfahrungsgemäß nicht realisiert werden können. Dieser Umstand wird den Bau unnötig verteuern.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Umwandelungsgenehmigung von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern lediglich für die Dauer von 5 Jahren, beginnend ab dem 01.11.2018, erteilt wurde. Eine Realisierung des Projektes müsste nunmehr zeitnah erfolgen.

Aktuell befindet sich die Objektplanung in der Leistungsphase 2. Der Architekt Herr Unterbusch hat bereits signalisiert an einer Fortführung der Planung nicht weiter interessiert zu sein. Eine erneute Planersuche kann sich aus Verwaltungssicht schwierig gestalten. Bei Abfrage der Planungsleistung Vorentwurf gab es auch nur einen Interessenten.

Variante 2:

Das Grundstück wird öffentlich zur Veräußerung ausgeschrieben auf der Grundlage eines durch den Sachverständigen zu ermittelnden Grundstückswertes als Mindestgebot. Die gemeindlichen Kosten für die Schaffung des Baurechtes sollten sich hierbei ebenfalls im Kaufpreis wiederfinden. Ein Vorkaufsrecht kann für einen Verkaufsfall vereinbart werden. Vor der Ausschreibung sollte für die vorhandene Regenwasserleitung eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Variante 3:

Das Grundstück wird durch einen Sachverständigen bewertet und der ermittelte Grundstückswert ist das Mindestgebot für die öffentliche Ausschreibung.

Die Bedingung der Ausschreibung ist ein 20-jähriger Verzicht auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Eine sogenannte „Umwandlungsverordnung“ ist nicht Bestandteil des Landesrecht Mecklenburg-Vorpommerns. Deshalb muss diese Regelung im Kaufvertrag dahingehend abgesichert werden, dass bei einem eventuellen Weiterverkauf der weitere Erwerber diese Verpflichtung zu übernehmen hat.

Aufgrund eines fehlenden Mietspiegels der Gemeinde Graal-Müritz, ist es rechtlich bedenklich die Miete (nettokalt) über 20 Jahre zu begrenzen.

Die Aufstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu empfehlen, da dieser bei Neuerstellung durch das in den letzten Jahren gestiegene Mietniveau, vor allem auf dem privaten Wohnungsmarkt bewirken würde, dass Mieten erhöht werden. Eine kürzere Deckelung des Mietpreises kann jedoch vertraglich vereinbart werden und muss vorab geprüft werden.

Ferner sollte ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde im Grundbuch gesichert werden.

Vor der Ausschreibung sollte für die vorhandene Regenwasserleitung eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Variante 4:

Die Verwaltung empfiehlt das Grundstück durch einen Gutachter bewerten zu lassen und zu Erbbaurechtskonditionen nach Konzeptvergaben öffentlich ausgeschrieben. Die genauen Parameter (Laufzeit, Prozentsatz, Erhöhungsmodalitäten usw.) müssen im Vorfeld durch die Gemeindevertretung festgelegt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine lange Laufzeit in Höhe von 80 Jahren anzustreben. Der bisherige Prozentsatz von 6 % für die Wochenendgrundstücke ist aufgrund der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte nicht mehr zeitgemäß. Hier sollte ein wesentlich geringerer Prozentsatz von 2-3 % gewählt werden.

Hierbei kann ein Verbot von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen an die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages gekoppelt werden. Eine Mietpreislöscher mithilfe des Mietspiegels ist auch hier aktuell nicht möglich. Eine kürzere Deckelung des Mietpreises kann jedoch vertraglich vereinbart werden und muss vorab geprüft werden.

Zu C)

Die Gemeinde Graal-Müritz muss gemäß § 56 Abs. 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zum vollen Wert veräußern.

Im Ergebnis der Prüfung möglicher Spezifizierung des Grundstücksverkaufs an junge Familien im Jahr 2018 gibt es auch nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht des Landkreises Rostock keine Möglichkeit für eine Ausnahme zum Verkauf abweichend vom Verkehrswert.

Zu D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt

Variante 1: der Gemeinde Graal-Müritz als Bauherr aufzutreten.

Variante 2: den Verkauf der Fläche.

Variante 3: den Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung für 20 Jahre.

Variante 4: den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes.

Der Regenwasserkanal der Straßenentwässerung wird über eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) vor einer Veräußerung gesichert.

Maria Pogadl
Liegenschaften
Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Variante 1: der Gemeinde Graal-Müritz als Bauherr aufzutreten.

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Variante 2: den Verkauf der Fläche.

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Variante 3: den Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung.

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Variante 4:

**den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Zweckbindung der
Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes**

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Dirk Völpel
Vorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin