

Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-20/0076	Status: öffentlich
Verfasser: Bürgermeister Federführend: Bürgermeister	Datum: 29.05.2020
Erschließung von Baulandflächen	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
09.06.2020 Finanzausschuss	
10.06.2020 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
16.06.2020 Hauptausschuss	
18.06.2020 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt derzeit über keine eigenen Bauflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäuser mehr, die erschlossen und somit baureif sind. Die Nachfrage ist allerdings ungebrochen groß.

In den zurückliegenden Jahren wurde mehrfach versucht, auch nach Beschlusslage der Stadtvertretung, eine eigene Erschließung von Bauflächen zu realisieren. Dies scheiterte letztlich an rechtlichen Belangen, wie dem Erschließungsbeitragsrecht und der Aussage des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde (Gesellschaft für Kommunale Umwelt-dienste mbH Eggesin), keine Erschließungen für neue Baugebiete auf Kosten des Verbandes durchzuführen. Zuletzt wurde im Februar mit dem damaligen Geschäftsführer der GKU mbH die Notwendigkeit der Erschließung neuer Wohnbauflächen aus Sicht der Stadt erörtert. Es wurde nochmals darauf verwiesen, dass mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ und den Bebauungsplan Nr. 20 „Bellin - Am Waldweg“ eindeutig auch der politische Wille besteht, diese Bauflächen zu erschließen und anschließend entsprechend an Bauwillige zu veräußern.

Aus beitragsrechtlichen Gründen ist es hierbei unerlässlich, dass die Stadt bei eigener Erschließung mit dem Wasser- und Abwasser-Verband zusammenarbeitet, da die Trinkwasser- und Schmutzwasserversorgung Aufgabe des Verbandes ist und nur der Verband in Form von Baukostenzuschüssen die Erschließungskosten anteilig auf die künftigen Grundstückseigentümer in den Bebauungsplangebieten umlegen kann. Insbesondere ist es beitragsrechtlich nicht zulässig, dass die Stadt den Erschließungsteil des Wasser- und Abwasser-Verbandes kostenseitig übernimmt und diese Kosten als Bestandteil des Grundstückspreises auf die künftigen Grundstückseigentümer umlegt.

Dies wäre gleichbedeutend mit einer Umgehung der beitragsrechtlichen Vorschriften.

Um selbst Bauflächen in den vorgenannten Gebieten zu erschließen, wurde der GKU mbH auch angeboten, die Kosten des Verbandes vorzufinanzieren. Dennoch hat der Verband die Erschließung, für die er zuständig wäre, rigoros abgelehnt.

Baurecht existiert momentan für Flächen am Waldweg in Bellin mit dem bereits im Jahr 2008 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. B-20 sowie mit dem 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. B-41 für Flächen auf dem ehemaligen Sportplatz am Rosenmühler Weg. Während am Waldweg neben städtischen Flächen auch private Flächen eingebunden sind, besteht das Baugebiet am Rosenmühler Weg ausschließlich aus Flächen der Stadt.

Zwischenzeitlich existierte auch die Idee, dass die UWD als Erschließungsträger fungieren und die Erschließung und Vermarktung der Flächen vornehmen könnte. Dies wäre grundsätzlich über eine Änderung des Aufgabenspektrums im Gesellschaftervertrag möglich. Allerdings gibt es auch bei einer möglichen Erschließung von Bauflächen durch die UWD die

gleichen beitragsrechtlichen Zwänge wie bei einer Erschließung durch die Stadt selbst. Das heißt, auch hier müsste der Wasser- und Abwasser-Verband als Partner fungieren.

Aktuell erscheint es daher nur möglich, die in Rede stehenden Flächen durch einen privaten Erschließungsträger herrichten und vermarkten zu lassen. Die Stadt würde in diesem Fall die Flächen im unerschlossenen Zustand an den Erschließungsträger veräußern. Dieser nimmt dann die Erschließung vor (Straßenbau, Hauptleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation/Breitband) und veräußert die Grundstücke an Interessierte.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2020 eine Bewertung der Flächen auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne als unbebautes, baureifes Land. Demnach kann der Verkaufspreis der städtischen Flächen im Geltungsbereich des B-20 „Bellin - Am Waldweg“ 33 Euro/m² und im Geltungsbereich des B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ 30,00 Euro/m² betragen.

Die zu erschließende Baufläche beträgt am Rosenmühler Weg ca. 11.500 m², was zu einem Verkaufspreis für Rohbauland in Höhe von ca. 345.000 Euro führen würde. Am Waldweg könnten städtischen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 4.200 m² veräußert werden, was zu einem Verkaufserlös von ca. 138.000 Euro führen würde. Hier sind allerdings noch ca. 4.300 m² private Flächen mit zu erschließen und über privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern abzurechnen.

Auf Grund der vorstehenden Erläuterungen möge die Stadtvertretung beschließen, dass die Verwaltung eine Interessenbekundung für den Ankauf, die Erschließung und anschließende Vermarktung der genannten Flächen öffentlich ausschreibt und das Ergebnis dann als Drucksache zur Beschlussfassung vorlegt.

Da im Seebad Ueckermünde momentan Baulandpreise für erschlossene Flächen von 80 bis 90 Euro/m² erzielt werden können, ist es realistisch, für die Erschließung und Vermarktung Interessenten zu finden. Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von Baulandflächen und somit zur weiteren Ansiedlung von künftigen Ueckermünder Bürgern oder zur Bindung von ortsansässigen Bürgern aus Ueckermünde und der Region sollte eine Verpflichtung eingebaut werden, das Bauland innerhalb der nächsten zwei Jahre zu erschließen.

In der angestrebten öffentlichen Ausschreibung zur Akquise eines privaten Erschließungsträgers sind die Rahmenbedingungen für den Verkauf der Flächen festzulegen, ebenso wie Kosten, die bereits für die Bauvorbereitung und Planung der Stadt entstanden sind.

Zur Information sei angemerkt, dass der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 19.02.2019 noch mehrheitlich beschlossen hatte, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ durch die Stadt selbst erfolgt. Im Vorfeld hatte sich auch der Fachausschuss für Bau, Ordnung und Sicherheit für dieses Vorgehen ausgesprochen. Da jedoch mehrmalige Gespräche mit dem Wasser- und Abwasser-Verband kein positives Ergebnis ergaben und die eigene Erschließung aus rechtlichen Gründen zum heutigen Zeitpunkt nicht durchführbar scheint, ist die Erschließung durch einen privaten Investor angezeigt. Unabhängig davon, ob die Stadtvertretung den Beschluss laut Vorschlag dieser Vorlage fasst, wird die Verwaltung auch nochmalig die eigene Erschließung und Vermarktung rechtlich würdigen.

Beschluss:

Die Verwaltung prüft nochmals die rechtlichen Möglichkeiten der Eigenererschließung. Gehen diese ins Leere, beauftragt die Stadtvertretung Ueckermünde die Verwaltung, über eine öffentliche Ausschreibung einen privaten Erschließungsträger für die Erschließung von Baulandflächen auf den Gebieten der Bebauungsplanbereiche Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ und Nr. 20 „Bellin - Am Waldweg“ zu suchen.

Kliewe
Bürgermeister