

Drucksache DS-22/0271	Status: öffentlich
Verfasser: Bürgermeister Federführend: Bürgermeister	Datum: 19.08.2022
Verpachtung einer Fläche für PV-Anlage Hotel	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
13.09.2022 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
20.09.2022 Hauptausschuss	
29.09.2022 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Sybac Solar GmbH beabsichtigt nach wie vor, am Strand im Plangebiet des gültigen Bebauungsplanes B-43 ein Hotel und Ferienwohnungen zu errichten. Zwischenzeitlich sind die Fördermittelhöhen durch das Land trotz Inaussichtstellung einer höheren Förderung sehr reduziert worden. Dazu kamen diverse Preissteigerungen im Baugewerbe, sodass der Hotelentwurf in seiner vorgelegten Art und Weise nochmals auf den Prüfstand gestellt werden musste.

Inzwischen liegt ein neuer Entwurf vor, der in der zweiten Augustwoche der Bauordnungsbehörde und Verwaltungsmitarbeitern der Stadt vorgestellt wurde. Der Hotelstandort sowie die Anzahl der geplanten Ferienhäuser einschließlich Regelungen zu Geschossigkeit und Anzahl der Betten sollen nicht verändert werden. Lediglich die Wegeführung innerhalb des Bebauungsplanes soll im Zuge einer Bebauungsplanänderung angepasst werden, um die Baufelder für die Ferienhäuser besser bebauen zu können.

Von Beginn an ist für den Standort Ueckermünde ein Hotel geplant worden, welches Ressourcen schonend arbeitet und mit möglichst viel grüner Energie versorgt wird. Dazu ist es notwendig, dass der Strom über eine PV-Anlage produziert wird. Die gegenwärtigen Herausforderungen auf dem Energiesektor verstärken dies noch. Da dies aus optischen und gestalterischen Gründen nicht unmittelbar am Hotelstandort in Strandnähe realisiert werden kann, hatte der Investor bereits einen anderen Standort an der Kamigstraße/am Grünen Weg vorgeschlagen, welcher allerdings von Verwaltung und Stadtvertretung abgelehnt wurde. Stattdessen gab es ein Angebot, über eine Fläche südlich der früheren Mülldeponie Berndshof zu entscheiden. Diese Fläche ist eigentümerseitig jedoch in fast 50 Flurstücke zersplittert und die Firma kommt hier nicht bei allen Eigentümern weiter, um die Flächen zu erwerben/zupachten. Die Gesamtfläche dort ist mehr als 10 Hektar groß. Zusammenhängende Fläche sind höchstens 1,7 ha groß, sodass der Aufwand, hier einen Bebauungsplan aufzustellen und das Verfahren durchzuziehen, unverhältnismäßig zum Ertrag wäre.

Für den Hotelbetrieb würde bei heute leistungsfähigen Modulen eine Fläche von knapp zwei Hektar ausreichend sein. Deshalb bittet das Unternehmen die Stadt darum, zu prüfen, ob auch eine bestehende und planungsrechtlich als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche im Gewerbegebiet am Industriehafen in Berndshof für den Aufbau einer PV-Anlage im Zusammenhang mit dem Hotel im Zuge der Pacht oder Erbbaupacht bereitgestellt werden könnte. Diese Fläche hat eine Gesamtgröße von 17.131 m², von der etwa 15.000 m² für die Errichtung einer PV-Anlage genutzt werden kann. Die Fläche liegt mitten im Gewerbegebiet, ist also von der Landesstraße bei späterer Nutzung der vorgelagerten Flächen nicht mehr wahrnehmbar.

An Pachteinnahmen wären 2.500 EUR/a und Hektar zu erzielen, zuzüglich einer Gewinnbeteiligung der Stadt von 3% und zuzüglich der Gewerbesteuererinnahmen über einen Zeitraum von 25 – 30 Jahren. Somit würde die Gesamtpacht mindestens 107.068 EUR betragen

(Werterhöhungsindex noch nicht berücksichtigt) und das Grundstück stünde am Ende der Stadt wieder zur Verfügung.

Bei einem Verkauf würde die Stadt bei 11 EUR/m² zwar 188.441 EUR einnehmen. Da das Grundstück allerdings in der Bilanz mit 10,00 EUR/m² veranschlagt ist, ist der reale Gewinn nur 17.131 EUR und das Grundstück steht nicht mehr zur Verfügung.

Die Verwaltung schlägt vor, über die Bereitstellung der Flächen im Gewerbegebiet intensiv nachzudenken, da die Nutzung erneuerbarer Energien das Gebot der Stunde ist, weil andere Energieträger nicht mehr im erforderlichen Maße zur Verfügung stehen bzw. sehr teuer werden und es sich um die Versorgung eines Objektes in unserer Stadt handelt.

Beschluss:

Die Stadt Seebad Ueckermünde verpachtet folgende Flurstücke an die SPM Solarpark Mayen GmbH & Co. KG, Rote Hol 10, 56729 Kehrig, zum Zweck der Aufstellung einer PV-Anlage zur direkten Versorgung des geplanten Resorthotels am Strand im Zuge eines Pacht- oder Erbbaupachtvertrages:

Flurstücke 17/16 (841 m²), 18/14 (5.647 m²), 19/4 (5.143 m²) und 20/5 (5.500 m²) in der Gemarkung Bellin, Flur 2

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:
PV-Anlage Sybac