Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-24/0029	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 29.10.2024

Öffentliches Interessenbekundungsverfahren für den Verkauf des Grundstückes Belliner Straße 33

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.
19.11.2024	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Tourismus			
25.11.2024	Finanzausschuss			
26.11.2024	Hauptausschuss			
05.12.2024	Stadtvertretung			

Begründung:

Grundstück Belliner Straße 33 in 17373 Ueckermünde
Gemarkung Ueckermünde, Flur 2, Teilfläche aus dem Flurstück 236/31
Das Grundstück ist unvermessen und hat eine Größe von ca. 1.300 m². Straßenbegleitend verfügt die Teilfläche über eine Breite von ca. 20 m und ist im Mittel ca. 70 m tief.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Die gegenständliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich ist die betreffende Fläche als Bodendenkmal ausgewiesen (Eingriff nur nach Genehmigung). Der straßenbegleitende Bereich der Teilfläche wird planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Der rückwärtige Grundstücksteil wird hingegen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB angesehen.

Interessenbekundung:
Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ueckermünde kann nicht mehr vollumfänglich bedient werden, da nicht ausreichend städtische Flächen zur Verfügung stehen. Um alle Interessenten für dieses Grundstück gleich zu behandeln, soll mittels eines Interessentenbekundungsverfahrens möglichst ein geeigneter Käufer für dieses Grundstück gefunden werden.

Ermittlung Kaufpreis:
Grundlage zur Ermittlung des Kaufpreises bildet die fachliche Stellungnahme des Gutachterausschusses (62.7G-2024-7-0189) vom 26.07.2024. Der Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 beträgt 60 Euro/m². Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten lässt sich für den **Baulandflächenanteil** von ca. 800 m² ein **marktgerechter Bodenwert in einer Spanne von 60 Euro/m²** (anliegender Bodenrichtwert (BRW)) bis **72 Euro/m²** (marktangepasster BRW) schätzen. Verwaltungsintern wurde hierfür ein **Kaufpreis von 80 Euro/m²** in Ansatz gebracht. In den Vorjahren gab es bereits Anfragen zum Erwerb dieser Fläche. So lag im Jahr 2019 eine Anfrage für die Errichtung eines Hauses mit einer Physiotherapie und Mietwohnungen vor. In diesem Zusammenhang war der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 19.02.2019 in die Kaufpreisfindung eingebunden. Zu diesem Zeitpunkt wurde ein Verkauf der gesamten Fläche als Bauland zu einem Preis von 80 Euro/m² abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse für **Gartenland bzw. werdendem Bauland**, empfiehlt sich im Bewertungsfall für die Bodenwertermittlung für den rückwärtigen Grundstücksteil ein Ansatz von ca. 40 % vom anliegenden Bodenwert für Bauland und somit **24 Euro/m²**. Dieser Einschätzung des Gutachterausschusses kann gefolgt werden.

Bodenwert Gesamtgrundstück
Entsprechend der Bodenwertableitungen für die beiden Teilbereiche lässt sich für das Gesamtgrundstück folgender unbelasteter Bodenwert ableiten.

	Bodenwert aus BRW
ca. 800 m² (Bauland)	x 80 Euro/m² = 64.000 Euro
ca. 500 m² (Garten/Bauerwartung)	x 24 Euro/m² = 12.000 Euro
unbelasteter Bodenwert	**76.000 Euro**

Finanzielle Auswirkungen:
Im Anlagevermögen ist das Flurstück 236/31 der Flur 2 mit einem Wert von 2,31 Euro/m² erfasst.

Auf Grund der vorstehenden Erläuterungen möge die Stadtvertretung beschließen, dass die Verwaltung eine Interessenbekundung für das in Rede stehende Grundstück öffentlich ausschreibt und das Ergebnis dann zur Beschlussfassung vorlegt.

Beschluss:
1. Die Stadt Seebad Ueckermünde schreibt den Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 236/31 der Flur 2 in der Gemarkung Ueckermünde über ein Interessenbekundungsverfahren wie folgt öffentlich aus.

   Variante A.
   Das Mindestgebot beträgt 76.000 Euro/m². Der Preis ist das alleinige Zuschlagskriterium.

   Variante B.
   Das Mindestgebot beträgt 76.000 Euro/m². Neben dem gebotenen Preis ist auch die geplante Nutzung des Grundstücks Kriterium für die Zuschlagserteilung.

2. Die Zuschlagserteilung erfolgt nach Durchführung des öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens mit gesondertem Beschluss.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:
Lageplan

Kartenauszug - GeoPortal.VG

Gemarkung: Ueckermünde (134186)
Flur: 2

Datum: 29.10.2024
Maßstab: 1: 1500

" Nur für den Dienstgebrauch "

Geobasisdaten: © GeoBasis DE/M-V , Geofachdaten: © Landkreis Vorpommern-Greifswald

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Anlage DS-24/0029