Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-24/0030	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 29.10.2024

Öffentliches Interessenbekundungsverfahren für den Verkauf des Grundstückes Neuendorfer Straße 3a

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 Neuendorfer Straße 3a in 17373 Ueckermünde
Gemarkung Ueckermünde, Flur 16
Flurstücke: 36/4 (1.293 m²) und 58/14 (44 m²) - Gesamtgröße 1.337 m²
Straßenbegleitend verfügt das Grundstück über eine Breite von ca. 26 m und ist im Mittel ca. 40 m tief.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Das gegenständliche Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Planungsrecht wird somit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt.

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-2024-7-0188) vom 26.07.2024. Der Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 beträgt 90 Euro/m². Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten lässt sich für den **Baulandflächenanteil** von ca. 700 m² ein **marktgerechter Bodenwert von 90 Euro/m²** (anliegender Bodenrichtwert) schätzen.

Zur Ableitung des marktgerechten Bodenwerts für die Gartenfläche kann hilfsweise auf Ableitungen für Arrondierungsflächen zurückgegriffen werden. 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 Bodenrichtwert für Bauland und somit 36,00 Euro/m²**.

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

	Bodenwert aus Bodenrichtwert
ca. 700 m² (Bauland)	x 90 Euro/m² = 63.000 Euro
ca. 637 m² (Garten/Bauerwartungsland)	x 36 Euro/m² = 22.932 Euro
unbelasteter Bodenwert	85.932 Euro **ca. 86.000 Euro**

Finanzielle Auswirkungen:
Im Anlagevermögen ist das Grundstück mit einem Gesamtwert von 40.110,00 Euro erfasst (30,00 Euro/m²).

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 des Flurstückes 36/4 und 58/14 der Flur 16 in der Gemarkung Ueckermünde über ein Interessenbekundungsverfahren öffentlich aus. Das Mindestgebot beträgt 86.000 Euro.
2. Die Zuschlagserteilung erfolgt nach Durchführung des öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens mit gesondertem Beschluss.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:
Lageplan

Kartenauszug - GeoPortal.VG

Gemarkung: Ueckermünde (134186)
Flur: 16

Datum: 30.10.2024
Maßstab: 1: 1500

"Nur für den Dienstgebrauch"

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

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

Anlage/ DS-24/0030