

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr: VO/4/0570/2018-3 - Fachbereich IV		
	Status: öffentlich		
	Sachbearbeiter: G.Kortas-Holzerland		
	Datum: 12.02.2018		
	Telefon: 038828-330-1410		
	E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de		
B-Plan Nr. 12 - Gewerbegebiet Sabower Höhe Stadt Schönberg hier - Vorstellung des Entwicklungskonzeptes durch die LGE MV - zu C - Einflussfaktoren - Vermarktungspreis			
Beratungsfolge Stadtvertretung Schönberg 27.02.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

zu C.) Einflussfaktoren - Vermarktungspreis

Einflussfaktoren:

1.) Bodenwert

Bislang wurde mit 7 EUR/m² ein Bodenwert in Ansatz gebracht, der vergleichbar ist mit Forderungen von Eigentümern bei Gewerbegebieten in der Region. Hier besteht eine direkte Einflussmöglichkeit der Stadt auf den Eingangswert des Bodenwertanteiles.

Hier besteht eine direkte Einflussmöglichkeit der Stadt auf Reduzierung des Verkaufspreises durch Absenkung des Bodenwertanteils, insbesondere wegen erheblich vorhandener Bodendenkmale, die eine Bebauung der Grundstücke erschweren.

Der Vorschlag der LGE ist: 3,50 EUR/m² (Geminderter Wert aufgrund erhöhter Kosten wegen Bodendenkmale)

Zum Vergleich, der durchschnittliche Preis von Richtwertgrundstücken für Ackerland laut Grundstücksmarktbericht 2017 beträgt 3,00 €/m².

Herr Lenschow von der LGE wird in der Sitzung hierzu die verschiedenen Kalkulationsansätze zum Gewerbegebiet erörtern.

2.) Umverlegung 110 KV e.dis Leitung:

Die Überlegungen zur Umverlegung der 110 KV-Leitung resultieren aus der Anfrage der Schwartauer Werke im Jahr 2016 nach einer großen zusammenhängenden und ungestörten Fläche von >10 ha. Die Kosten für eine Umverlegung belaufen sich laut Aussage der Edis von Anfang 2016 auf ca. 1,5 Mio. Euro. Die tatsächlichen Kosten könnten deutlich abweichen. Seitens der Edis gibt es keine verbindliche Kostenaussage.

Durch einen Verzicht auf die Umverlegung reduziert sich der Eigenanteil der Stadt und damit der Verkaufspreis gem. aktueller Kalkulation um ca. 0,63 EUR/m² (unter angenommener Förderfähigkeit – 90 % Zuschuss) Ggf. muss die zwingende Erforderlichkeit der Umverlegung gegenüber dem Fördermittelgeber nachgewiesen werden.

Trotz der 110 KV Leitung haben die zur Verfügung stehenden Grundstücke eine vermarktungsfähige Größe (siehe Abb. 2 oben).

Verhandlungen über ungestörte Zuschnitte >5,7 ha sind dann jedoch nicht mehr möglich.

Die Förderung für die bisher erfolgte Planung bleibt seitens des Wirtschaftsministeriums unangetastet.

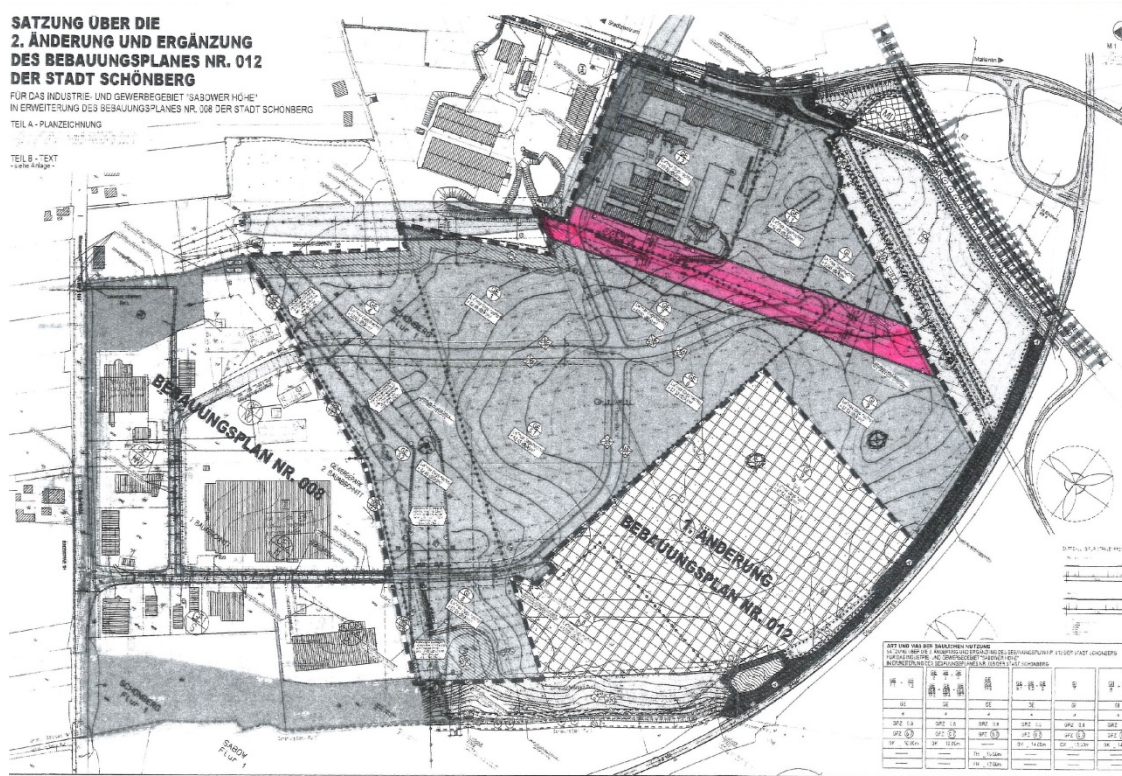


Abbildung 1: Belasteter Bereich der 110 KV Leitung der Edis

Hier ist die **Entscheidung Stadt** zur Umverlegung der 110 KV-Leitung erforderlich!

3.) Fördermittelbeschaffung und Management:

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit MV hat bei einem Abstimmungsgespräch am 4.12.2017 erklärt, dass sämtliche Leistungen, wie die förderfähigen archäologischen Untersuchungen, den Rückbau der Schweinemastanlage, die Erschließung und die mögl. Umverlegung der 110 KV-Leitung, in einem Antrag zusammengefasst werden können. Vorbereitende Planungsaufträge können erteilt werden. Kurzfristige Maßnahmen (z.B. Voruntersuchungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege) wären mittels Bestätigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn möglich. Dadurch jedoch Vorfinanzierung bis zum **Zuwendungsbescheid (nach Vorlage vollständiger Unterlagen, z.B. Ansiedlungskonzeption)**. Der Vorteil bei der gesamtheitlichen Förderung über das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit MV liegt vor allem in der zugesicherten Förderquote von 90 %.

Neben dem Gesamtantrag für alle Leistungen gibt es die Möglichkeit für den Rückbau der Schweinezuchtanlage einen gesonderten Antrag im Rahmen der „Richtlinie zur Förderung der nachhaltigen ländlichen Entwicklung, Wiedernutzbarmachung devastierter Flächen und Rekultivierung von Deponien“ (Förderbereich 1) beim Energieministerium zu stellen. Hierzu

haben die LGE und das Amt bereits einen Antrag zu diesem Programm vorbereitet. Allerdings liegt die Förderquote hierbei bei nur 75%. Was bei geplanten Rückbaukosten von 1.468.022 € ca. 220.000 € Mehrkosten bedeuten würde.

Ziel ist, den Rückbau zu forcieren, um so das Risiko der Stadt aus der Verkehrssicherungspflicht zu reduzieren. Darüber hinaus wäre es möglich, ein deutliches Zeichen der Flächenvorbereitung zu setzen und so die Vermarktbarkeit zu verbessern. (höherer Vorfinanzierungsaufwand – geringeres Risiko aus künftigen Kostensteigerungen)

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit MV teilte darüber hinaus mit, dass bezüglich der Bodendenkmale nur die Voruntersuchung auf der gesamten Fläche förderfähig ist. Die Sicherung ist nur auf Erschließungsflächen förderfähig. Durch die Voruntersuchung ergibt sich ein besseres Bild zur „Belastung“ und zum tatsächlichen Aufwand der Sicherung.

Hier ist die **Entscheidung der Stadt** zur Verfahrensweise unter 3. erforderlich!

Als Grundlage der Förderfähigkeit hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit MV den eindringlichen Hinweis (Bestandteil Zuwendungsbescheid) gegeben, dass nicht zum Mindestverkaufspreis verkauft werden darf, sondern nach Ausschöpfung der üblichen Vermarktungswerkzeuge zum höchst möglichen Marktpreis.

Auszug aus einem Zuwendungsbescheid:

„Der Zuwendungsempfänger hat mit der Vorlage des Gesamtverwendungsnachweises rechtsverbindlich zu bestätigen, dass die Weitergabe der Flächen nach öffentlichen Verkaufsbemühungen zum Marktpreis an den besten Bieter erfolgt ist.“

Unter Annahme, dass die Stadt Schönberg sämtliche Vorschläge bestätigt, ergibt sich unter Heranziehung des Höchstfördersatzes (Zusage WiMi MV am 4.12.17 von 90% der ff. Kosten) nach aktueller Kalkulation ein durchschnittlicher Verkaufspreis von ca. 22,- EUR/m².

Der Verkaufspreis wird im weiteren Projektvorlauf Änderungen unterliegen. Daher ist jeder Verkauf auf Basis der dann gültigen Kalkulation von der Stadt zu bestätigen.

Die Flächen unter den Hochspannungsleitungen der Edis und der Wemag werden aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit geringwertiger eingeschätzt/bewertet. Somit kann der konkrete Verkaufspreis je Grundstück von dem o.g. durchschnittlichen Verkaufspreis abweichen.

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Bodenwert:

Die Stadtvertretung Schönberg beschließt in der Gesamtkalkulation des Gewerbegebietes einen Bodeneingangswert von durchschnittlich:

Zu 2. Umverlegung 110 KV e.dis Leitung:

Die Stadt verzichtet in weiterer Projektvorbereitung auf die Umverlegung der 110-KV-Leitung der e.dis.

Zu 3. Fördermittelbeschaffung und Management:

Die Stadt beschließt, sämtliche erforderliche Leistungen in einem Antrag auf Förderung durch das Landesförderinstitut zusammenzufassen.

Der Rückbau der Schweinezuchtanlage sowie die Voruntersuchung zu den Bodendenkmalen werden im Zuge des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durchgeführt. Nach Vorlage der Ergebnisse und Klarheit über den Einfluss der Bodendenkmale auf die Vermarktungsfähigkeit, wird der Sachverhalt vorgestellt und durch die Stadt entschieden, wie mit diesen weiter verfahren werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

keine