Der Amtsdirektor
für die Stadt Friesack

Beschluss

X	
öffentlich	nichtöffentlich

Beschluss-Nr.
0021/18

Beratungsfolge	Termin	TOP	Anw.	Für	Gegen	Enth.	Zahl/Vertr.
Hauptausschuss	28.08.2018	09	3	3	0	0	4
Stadtverordnetenvers	11.09.2018	09	11	11	0	0	13

Nach § 22 BbgKVerf war kein Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss über die Festlegung der Grundstückspreise beim Verkauf kommunaler Grundstücke im Wohngebiet südlich der Klessener Straße

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack beschließt unter Abänderung des Beschlusses 0003/17 vom 07.02.2017, dass ab dem 01.10.2018 die im Eigentum der Stadt Friesack stehenden Grundstücke im Wohngebiet südlich der Klessener Straße zum Preis von 45 €/m² verkauft werden. Sofern die Grundstücke durch eine Neuvermessung neu parzelliert worden sind, sind die Vermessungskosten anteilig dem Kaufpreis zuzuschlagen.

Bis zum 30.09.2018 vorliegende verbindliche Kaufanträge werden zum Preis von 30 €/m² vereinbart. Für die jeweiligen Erwerber ist eine Verpflichtung zur Errichtung eines Wohngebäudes gemäß der Festsetzungen des geltenden B-Planes innerhalb von 5 Jahren nach dem Erwerb festzusetzen und vertraglich zu vereinbaren.

I. Sachdarstellung:

Die Stadt Friesack hat das Wohngebiet südlich der Klessener Straße auf eigene Kosten entwickelt, um attraktive Bauparzellen anzubieten. Die für die Entwicklung anfallenden Kosten hat die Stadt Friesack durch einen Kredit vorfinanziert. Die Kreditverbindlichkeiten resultieren derzeit noch auf 716.873,74 € (Stand 31.12.2016).

Bis zum Jahr 2009 galt ein differenzierter Verkaufspreis von 48,57 €/m² bis 56,24 €/m². Dieser Verkaufspreis lag wesentlich über dem ortsüblichen Preis in Friesack und spiegelte nicht die tatsächliche Marktsituation wider. In näher an Berlin gelegenen Orten wurden zum damaligen Zeitpunkt unwesentlich höhere Bodenpreise erzielt, obwohl die Orte verkehrstechnisch günstiger lagen und von dem Bevölkerungsdruck von Berlin direkt profitierten.

Aus diesem Grund wurde seinerzeit eine Senkung des Kaufpreises auf angemessene 25,00 €/m² in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte beschlossen.

Mit Beschluss 0003/17 wurde der Kaufpreis auf 30 €/m² bestimmt. Seit dem konnten zahlreiche Baugrundstücke veräußert werden. Nach jetzigem Stand gibt es noch ca. 10 bebaubare Grundstücke im Eigentum der Stadt Friesack, für die keine verbindlichen Kaufanfragen vorliegen.

Angesichts der insgesamt steigenden Marktpreise, insbesondere für Bauland, und der anhaltenden Nachfrage sollte die Stadt Friesack bestrebt sein, aus dem Verkauf der Grundstücke einen außerordentlichen Ertrag zu erzielen.

Auf Grund des sich verringernden Angebotes an Baufläche sind den Erwerbern bereits im Vorfeld von Verkaufsverhandlungen mitzuteilen, dass die Grundflächen nur zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohngebäude veräußert werden. Hierdurch soll ein Vorratskauf verhindert werden. Ein Vorratskauf hätte zur Folge, dass die Stadt Friesack tatsächlich bau- und zuzugswilligen Interessenten keine adäquaten Grundstücke anbieten könnte, gleichwohl dort nicht bebaute Grundstücke vorhanden sind.

II. Lösung:

Anhebung der Verkaufspreise für die vollerschlossenen Grundstücke auf 45,00 €/m², ggf. zzgl. Vermessungskosten.

Bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 700 m² der dort vorhandenen Grundstücke bedeutet dies eine Kaufpreiserhöhung auf 31.500,00 € je Grundstück.

Da einige Grundstücke durch Neuvermessung verkaufsfähig parzelliert worden sind, sind diese Vermessungskosten zusätzlich den Erwerbern aufzugeben.

In den Kaufverträgen ist eine Regelung aufzunehmen, wonach innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb eine Bebauung mit einem Wohngebäude gemäß der Festlegung des dort geltenden Bebauungsplanes zu erfolgen hat, anderenfalls eine Rückabwicklung des Kaufes erfolgt.

III. Alternativen:

Beibehaltung des derzeitigen Kaufpreises, dies ist angesichts des verknappenden Baulandes nicht empfehlenswert.

IV. Zuständigkeit für die Entscheidung:

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack

V. Bereits dazu vorliegende Entscheidungen:

Beschluss-Nr.: 0040/09 vom 14.12.2009
Beschluss-Nr. 0003/17 vom 07.02.2017

Klaus Gottschalk
Vors. der Stadtverordnetenversammlung

Christian Pust
Amtsdirektor