Stadt Coswig (Anhalt)

Beschlussvorlage ***öffentlich***	**Vorlage-Nr:** **COS-BV-078/2019** Aktenzeichen: Datum: 05.07.2019 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Bauamt

Betreff:

Verkauf Baugrundstück im Bebauungsplangebiet "Schwarzer Weg Süd" - Parzellen 1 + 2

Beratungsfolge	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
	Soll	Anw.	Mitw.-verbot	Daf.	Dag.	Ent.
23.07.2019 Haupt- und Finanzausschuss						

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Veräußerung der in der Anlage 1 gekennzeichneten stadteigenen Liegenschaft in der Gemarkung Coswig

Flur 18 Flurstück 245 (Teilfläche) Größe: ca. 812 m² GBBL:5403

zum Preis von mindestens 45 €/ qm unter folgenden Bedingungen:

- Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplans
- Verpflichtung innerhalb von drei Jahren ab Zuschlagserteilung einen entsprechenden Neubau zu errichten
- Übernahme sämtlicher Kosten, die mit dem Grundstückskauf zusammenhängen,
- Verpflichtung zur Anerkennung und Einhaltung der Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheids Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF Anhalt), Az. 630917000442 vom 21.09.2017.

Die öffentliche Ausschreibung des Grundstücks hat für einen Zeitraum von sechs Wochen zu erfolgen. Zuschlag erhält das fristgerecht eingereichte höchste Gebot.
Der Verkauf erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Bewilligungsbehörde ALFF Anhalt.

Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussbegründung:

Das neu erschlossene Baugrundstück im B-Plangebiet „Schwarzer Weg Süd“, bestehend aus Parzelle 1 und 2 auf dem Flurstück 245, hat eine Gesamtgröße von etwa 812 m^2.
Lt. B-Plan ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig. Als Art der Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Demnach sind insbesondere Wohngebäude, aber auch „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig (Zitat § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Die beiden Parzellen bieten sich sowohl für die Errichtung eines klassischen Doppelhauses oder eines größeren Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als auch für Wohnen mit o .g. Nutzungsunterlagerung an, wobei auch Räume für freie Berufe wie Arzt, Rechtsanwalt, Steuerberater, Architekt etc. integriert werden können.

Die Stadt Coswig (Anhalt) erwartet an diesem Standort ein Objekt, das hinsichtlich Funktion und architektonischer Gestaltung positive Effekte auf seine Umgebung hat. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum neugebauten Edeka-Markt, der Schule, vorhandener und noch in Zukunft ergänzender Wohngebiete wäre auch die Ansiedlung von Ärzten wünschenswert. In Anbetracht der noch vorhandenen Potentialflächen für weiteres Bauland in der Nachbarschaft ist ebenso die Errichtung eines Musterhauses durch einen Fertighausanbieter denkbar.

Die Zerlegungsmessung und amtliche Bestimmung der Fläche werden zeitnah vorliegen. Nach Durchführung der beauftragten Flurstücksteilung soll die Veräußerung erfolgen. Die Rahmenbedingungen sind durch die Stadt Coswig (Anhalt) zu definieren. Daraus folgend wird auf dieser Grundlage eine öffentliche Ausschreibung realisiert.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen sollen als Bewerber resp. Käufer neben klassischen Selbstnutzern auch gewerbliche Anbieter wie Bauträger oder Fertighausfirmen zugelassen werden.
Die Bewerber müssen ein verbindliches Kauf- und Projektangebot abgeben. Die konkrete Ausgestaltung des Projektes muss dem vorhandenen Bebauungsplan angepasst sein und in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen. Gemäß der angehängten Kostenzusammenstellung beträgt der Kaufpreis mindestens 45 € je Quadratmeter. Die Stadt Coswig (Anhalt) wird sich im Kaufvertrag auch ein Rückübertragungsrecht vorbehalten für den Fall, dass der Erwerber nicht oder nur verspätet baut.

Weitere Erschließungskosten werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen erhoben und sind vom Käufer zusätzlich zu tragen. So sind z. B. 3.503,69 € für die Herstellung von zwei Wasserhausanschlüssen, zzgl. 100,00 € für die Zählerinstallation an die Stadtwerke Coswig (Anhalt) zu zahlen. Soweit die Erschließungsbeiträge Dritter bekannt sind, werden diese im Rahmen der Ausschreibung mitgeteilt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat für Abriss und Entsieglung der ehemaligen Gärtnereifläche als notwendige Baufeldfreimachung durch das ALFF Anhalt Fördermittel nach der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt“ erhalten. Die Maßnahme ist vor Ort abgeschlossen, gegenwärtig erfolgt die Abrechnung mit dem Fördermittelgeber. Üblich ist, dass Fördermittel zurückgezahlt werden müssen, wenn innerhalb des Zweckbindungszeitraumes von 12 Jahren ein Verkauf des geförderten Grundstücks erfolgt. Da die durchgeführte Fördermaßnahme aber gerade die Baulandbereitstellung auf ehemals brachliegenden Flächen zum Ziel hat, wurde im Zuwendungsbescheid der alsbaldige Weiterverkauf gestattet, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden. So müssen sich u. a. die Käufer verpflichten, die Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheids anzuerkennen und einzuhalten. Diese Forderung wird Teil der Ausschreibung der Grundstücke.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: X NEIN:

Aufwendungen:

Erträge: ca. 36.540,00 €

Planmäßig bei Kto.: 11110-682100 Maßnahme 0102

Überplanmäßig bei Kto.:
Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Anlagen:
Anlage 1 – Lageplan Parzellenübersicht mit Orthophoto 1:600, 9.7.2019
Anlage 2 – Kostenzusammenstellung Baulandentwicklung
Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 21-2 „Schwarzer Weg – Süd“ - Ausschnitt

Axel Clauß
Bürgermeister