

**Status: öffentlich**

**Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plangebietes Nr. 23 "An der Beke"**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Gemeindevertretung Papendorf

Erstellungsdatum: 19.11.2020

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
11.06.2020	Hauptausschuss Papendorf		
27.08.2020	Hauptausschuss Papendorf		
12.11.2020	Hauptausschuss Papendorf		
03.12.2020	Gemeindevertretung Papendorf		

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt anliegenden städtebaulichen Vertragsentwurf mit der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH zu den Rahmenbedingungen der Problembeschreibung endzuverhandeln und abzuschließen.

**Beratungsergebnis:**

**Gremium:**

**Sitzung am:**

**TOP:**

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Gemeinde Papendorf beabsichtigt mit dem B-Plan 23 erstmals ein Wohngebiet auf gemeindeeigenen Flächen zu entwickeln. Alle bisherigen Baugebiete in der Gemeinde wurden von privaten Investoren auf deren Flächen entwickelt. Diese Investoren steuerten alle Projekte, die zur Entwicklung des Baugebietes notwendig waren. Die Gemeinde fasste lediglich die notwendigen Beschlüsse und schloss die notwendigen Verträge mit den Investoren ab.

Beim B-Plan 23 ist die Gemeinde selbst Investor. Sie müsste also selbst alle notwendigen Projektschritte steuern: Ausschreibung der Planungsleistungen, Parzellierung mit katasterlicher Vermessung, Vorbereitung der notwendigen Beschlüsse und Verträge mit Planern und Baufirmen, Einholung von Genehmigungen (hier auch Einleitung des Verfahrens für die Änderung des F-Planes) sowie Steuerung der Erschließungsarbeiten beginnend mit der Ausschreibung, Realisierung der gem. B-Plan ermittelten und notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich Verkauf der Bauparzellen. Außerdem müsste die Gemeinde für all diese Arbeiten finanziell in Vorleistung gehen. Dieses Geld hat die Gemeinde nicht und sie würde nach Aussage unserer Kämmerei auch keinen Kredit bekommen.

All diese Arbeiten können die ehrenamtlich tätigen Gemeindevertreter nicht leisten. Dafür haben wir eigentlich unsere Verwaltung. Die Bauverwaltung unseres Amtes ist aber mit den täglichen Aufgaben bis hin zur Planung der neuen Sporthalle voll ausgelastet.

Deshalb schlägt der Bürgermeister vor, sich eines Projektsteuerers als Investor im Auftrag der Gemeinde zu bedienen. Als einen solventen Partner für diese Arbeiten hatte er dem Hauptausschuss die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH vorgeschlagen. Die LGE ist landesweit als Investor im Auftrag von Kommunen tätig, z.B. in Schwaan, Kühlungsborn, Rerik, Marlow, Sanitz, um nur einige in der Nähe zu nennen.

Der Prokurist, Herr Georg Lembke, hatte die LGE in einer Hauptausschusssitzung vorgestellt. Dabei schlug er vor, dass die LGE von der Gemeinde und auch vom Eigentümer des anliegenden Ackerschlag Flächen für die geplante Baulandentwicklung erwirbt und nach Erschließung zu einem Preis verkauft, der die Kosten der LGE mit einem kleinen Gewinn deckt und für die Gemeinde noch eine gewisse Gewinnbeteiligung ermöglicht. Die konkrete Verfahrensweise der Verkäufe der Baugrundstücke sowie der Beteiligung der Gemeinde an einem möglichen Übererlös wird in dem Notarvertrag, mit dem die Gemeinde ihre Flächen an die LGE verkauft, genau vereinbart.

Durch diese Zusammenarbeit mit der LGE hat die Gemeinde keine Kosten und auch keine zusätzlichen Aufwendungen bei der Entwicklung des B-Planes Nr. 23. Die Aufwendungen der LGE werden genau wie die der Planer und die Baufirmen über den Verkaufserlös gedeckt.

Die Einnahmen für die Gemeinde aus dem Verkauf der Grundstücke aus diesem Baugebiet sollen in erster Linie für unseren Kita-Neubau verwendet werden.

Die Gemeinde erhält durch den Verkauf an die LGE GmbH sofort liquide Mittel. Die LGE GmbH kauft die Grundstücke der Gemeinde zu einem Kaufpreis in Höhe des Bodenrichtwertes für unerschlossenes Bauerwartungsland. Die vorläufige Kalkulation der LGE GmbH gestaltet sich wie folgt:

Kosten Ankauf (ohne Nebenkosten!)

ca. 100,00 €/m<sup>2</sup>, das entspricht ca. 135,00 €/m<sup>2</sup> Nettobaufläche bei einem Nettobaulandanteil von ca. 74 %.

Planungs-, Erschließungskosten und Kosten LGE	ca. 135,00 €/m <sup>2</sup>
Mindestverkaufspreis zur Kostendeckung	ca. 270,00 €/m <sup>2</sup>
aktueller Bodenrichtwert für erschlossenes Bauland	ca. 330,00 €/m <sup>2</sup>

Die Planungs- und Erschließungskosten setzt die LGE GmbH aus den von ihr aktuell in der Realisierung befindlichen Projekten an, sodass es sich um vorsichtig belastbare Kosten handelt.

Zunächst erhält die Gemeinde aus dem Verkauf einen Erlös zu dem dann geltenden Verkehrswert für unerschlossenes Bauerwartungsland (gegenwärtig ca. 100 €/m<sup>2</sup>).

Mit der LGE GmbH gewinnt die Gemeinde einen Vertragspartner, bei dem es sich nicht um einen privaten Investor handelt. Gesellschafter sind

Land Mecklenburg-Vorpommern mit 6 %

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit 94 %

Die Fachaufsicht über die Gesellschaft liegt bei dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Aufsichtsratsvorsitzende ist Frau Ina-Maria Ulbrich, Staatssekretärin.

Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH steht auch mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand. Gesellschafter sind

Land Mecklenburg-Vorpommern	50,50 %
Und 5 weitere Gesellschafter incl. LGMV selbst	49,50

Vorsitzender des Aufsichtsrates ist unser Landwirtschaftsminister Dr. Till Backhaus.

**Finanzielle Auswirkungen**

**Keine**

\_\_\_\_\_  
Eilvernehmen erteilt  
Bürgermeister

**Anlagen:** Entwurf des städtebaulicher Vertrages

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
stellv. Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister