

Zuständiges Dezernat/Amt: Dezernat I / Amt für Bau und Liegenschaften

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Datum	Stimmenverhältnis				Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (s. beiliegendes Formblatt)
		Ja	Nein	Stimmenenthaltung	Ein-stimmig		
Ausschuss für Regionalentwicklung	22.05.2023						
Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung	30.05.2023						
Kreisausschuss	06.06.2023						
Kreistag Uckermark	14.06.2023						

Inhalt:

Verkauf des Grundstücks/Erbaurechtes Prenzlau, Uckerpromenade 41 Flur 42 Flurstück 100 (2.260 m²) – ehemals bebaut mit dem sogenannten Orchestergebäude „Kleine Melodie“, an die Stadt Prenzlau.

Wenn Kosten entstehen:

Kosten €	Produktkonto	Haushaltsjahr	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung: €	Deckungsvorschlag:		

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt den Verkauf des Grundstücks Flur 42 Flurstück 100 von Prenzlau an die Stadt Prenzlau ohne vorherige Markterkundung. In Vorbereitung ist zuvor eine Feststellung des Grundstückswertes durch den Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark zu beauftragen und als Grundlage zu verwenden. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Erforderliche zur Vorbereitung des Rechtsgeschäftes zu veranlassen und den diesbezüglichen Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

gez. Karina Dörk
Landrätin

gez. Frank Bretsch
Dezernent/in

Begründung:

Der Landkreis Uckermark ist Eigentümer des Flurstücks 100 der Flur 42 von Prenzlau mit einer Gesamtgröße von 2.260 m².

Dieses Grundstück war ursprünglich mit einem Gebäude bebaut, das ausdrücklich für das Estradenorchester – später Preußisches Kammerorchester – errichtet wurde. Nach Privatisierung des Orchesters erfolgte der Freizug des Objektes.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen erfolgte im Nachgang die Vermarktung des Objektes im Wege eines Erbbaurechtes mit einem privaten Dritten per 27.12.2006. Nach dem Brand am 11.04.2008, bei dem das Gebäude komplett zerstört wurde, blieb die Nachnutzung zunächst offen. Laut Erbbaurecht bestand zu diesem Zeitpunkt die Pflicht, nach Auszahlung des Versicherungsbetrages das Gebäude wieder zu errichten.

Vor dem Hintergrund der geplanten Landesgartenschau und der weiteren Entwicklung des Gebietes am Uckersee erwarb die Stadt Prenzlau am 16.03.2010 das bestehende Erbbaurecht für dieses Grundstück vom Vorgänger und trat damit vollumfänglich in alle bestehenden Vertragsinhalte ein.

Von der Pflicht zur Wiedererrichtung des Gebäudes wurde die Stadt per 02.01.2012 ohne finanziellen Ausgleich entbunden.

Sowohl in zahlreichen Gesprächen als auch schriftlich (per 19.10.2021) äußerte die Stadt Prenzlau fortwährend ihr Bestreben zum Erwerb des Grundstücks.

Einer kommunalaufsichtigen Genehmigung bedürfen gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf (Brandenburgische Kommunalverfassung) Veräußerungen von Vermögensgegenständen, die noch der Aufgabenerfüllung dienen und gemäß § 79 BbgKVerf Abs. 3 Veräußerungen unter dem vollen Wert.

Die Stadt Prenzlau zahlt in 2023 einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 5.133,34 €. Laut vertraglicher Regelungen ist eine regelmäßige Anpassung des Betrages anhand des Verbraucherpreisindex möglich und in 2023 mit Wirkung 2024 erfolgt. Der Erbbauzins ab 01.01.2024 betrüge danach 5.941,33 €.

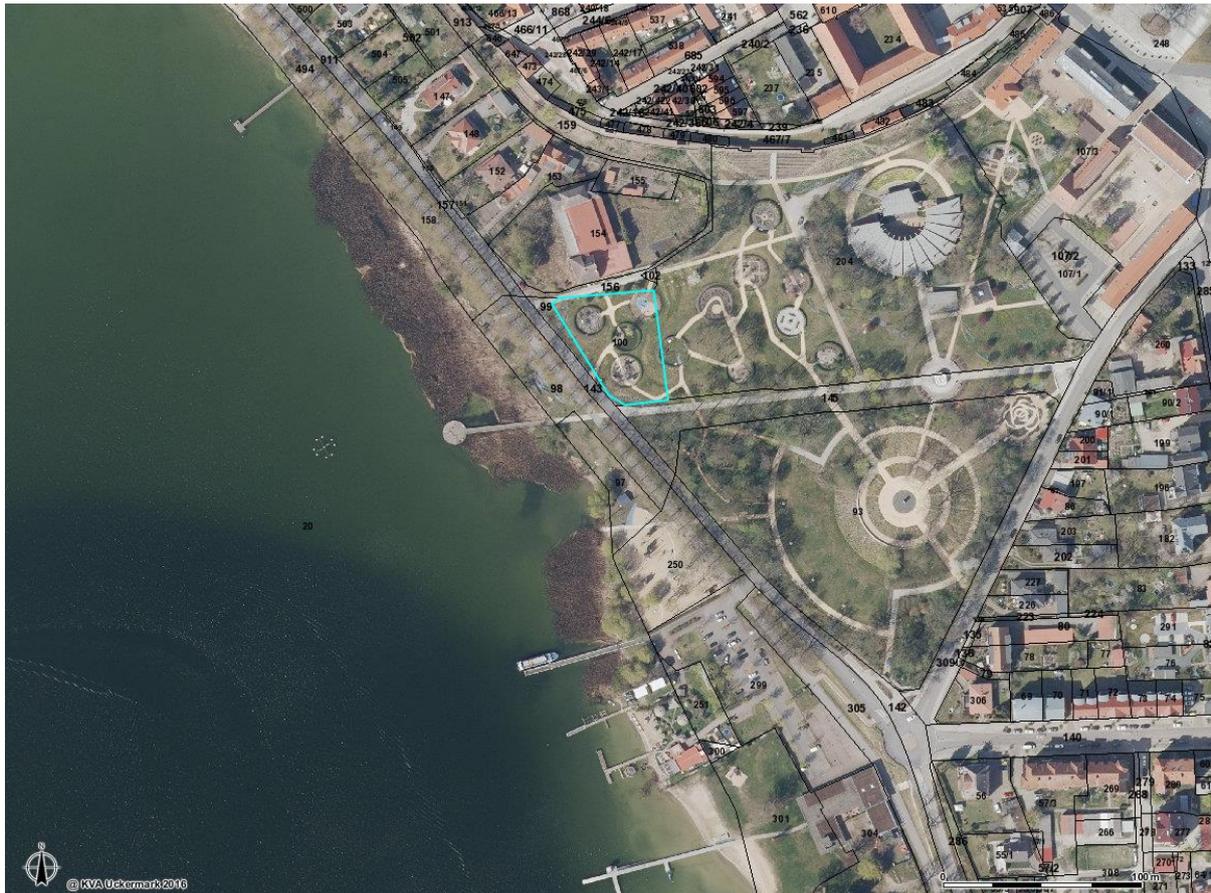
Das hier in Rede stehende Erbbaurecht erstreckt sich über den Zeitraum bis zum 31.12.2105, was momentan einer Restlaufzeit von 82 Jahren entspricht. Legt man den jährlichen Erbbauzins (Stand 2023) ohne Berücksichtigung der Steigerungen zugrunde, entspricht dies einer Gesamteinnahme des Landkreises in Höhe von 420.933,88 €.

Dem gegenüber steht der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstücks von max. 90,00 €/m². Bei einer Veräußerung wären danach einmalig 203.400,00 € einnahmeseitig zu verbuchen.

Danach verzichtet der Landkreis bewusst auf die Sicherung einer stetigen Einnahme und reduziert mit dem Herauslösen des Grundstücks aus dem Bestand bilanztechnisch das eigene Anlagevermögen.

Mit dem Verkauf des Grundstücks wird das bestehende Erbbaurecht in einer „Person“ – hier Stadt Prenzlau – vereinigt und liegt dann mit allen Rechten und Pflichten vollumfänglich dort. Eine finanzielle Entlastung der Kommune und eine uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit sind erkennbares Ziel der angestrebten Verfahrensweise.

Mit einer diesbezüglichen Einzelfallentscheidung soll die Verwaltung autorisiert werden, alles Notwendige und Erforderliche zum Verkauf des Grundstücks und im Ergebnis auch zur Beendigung des Erbbaurechtes zu veranlassen.



Anlagenverzeichnis: