

Bekanntmachung

Die 01. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe findet am Dienstag, den 09.01.2018 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 17. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe vom 12.12.2017
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0073/2017
 - 3.2 Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0058/2017
 - 3.3 Annahme der Sachspende Paramentenschrank für das Zentraldepot
Vorlage: B 0063/2017
 - 3.4 Annahme einer Sachspende für den St. Jürgen Friedhof Stralsund
Vorlage: B 0068/2017
 - 3.5 Annahme einer Geldspende für das Schilldenkmal
Vorlage: H 0097/2017
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 6.1 Ankauf eines Grundstückes am Frankendamm 2 b, Flurstücke 230/5 mit 139 m² und 232 mit 2.682 m², der Flur 31 in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0074/2017
 - 6.2 Ankauf von Waldflächen in den Gemarkungen Groß Kubbelkow und Stönkvitz
Vorlage: H 0103/2017

- 6.3 Verkauf eines bebauten Grundstückes in der Gemeinde Gustow, Gemarkung Warksow, Flur 2, Flurstück 53/1
Vorlage: H 0096/2017
- 6.4 Tausch von Teilflächen von unbebauten Grundstücken Erich-Kiefert-Straße Teilfläche aus Flurstück 62 der Flur 51 mit ca. 334 m² mit einer Teilfläche aus Flurstück 60/8 mit ca. 245 m² der Flur 51
Vorlage: H 0102/2017
- 7 Beratung zu aktuellen Themen
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Christian Meier
Vorsitz

Niederschrift
der 17. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe

Sitzungsdatum: Dienstag, den 12.12.2017
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 17:20 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Christian Meier

stellv. Vorsitzende/r

Herr Olaf Hölbing

Herr Marc Quintana Schmidt

Mitglieder

Herr Richard Kinder

Herr Rüdiger Kuhn

Frau Susanne Lewing

Herr Thoralf Pieper

Herr Gerd Schlimper

Herr Peter van Slooten

Protokollführer

Frau Constanze Schütt

von der Verwaltung

Frau Andrea Busch-Pietsch

Frau Ulrike Danzmann

Herr Gabriel Lieb

Frau Gisela Steinfurt

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 16. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe vom 21.11.2017
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0073/2017
- 4 Beratung zu aktuellen Themen - keine Themen
- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Finanzen und Vergabe sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen und Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 16. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe vom 21.11.2017

Die Niederschrift der 16. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe vom 21.11.2017 wird ohne Änderungen/ Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 3 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0073/2017

Herr Meier schlägt vor, die einzelnen Teilhaushalte auf die Mitglieder aufzuteilen. Eine abschließende Beratung sollte dann in der Sitzung im Januar erfolgen.

Herr Kinder erfragt, ob es zukünftig immer einen Doppelhaushalt geben wird, da der Grund der Aufarbeitung der fehlenden Jahresabschlüsse irgendwann entfällt. Weiter fragt er nach möglichen Nachteilen für diese Vorgehensweise.

Dazu informiert Frau Steinfurt, dass es zukünftig weiter sinnvoll wäre, dieses Verfahren beizubehalten. Es setzt auf breiter Ebene Kapazitäten frei. Wie der Ausgang des ersten Doppelhaushaltes ist, lässt sich nicht vorhersagen. Bei unvorhergesehenen Dingen müsste ein Nachtragshaushalt erarbeitet und beschlossen werden.

Herr Meier ergänzt, dass jedes Jahr zum Jahresende für die Verwaltung und auch für die Mandatsträger der große Aufwand um den Haushalt entsteht. Dieses würde im zweiten Jahr entfallen. Weiter hätten die Mandatsträger in zwei Jahren mehr Zeit, sich intensiver mit dem sehr umfangreichen Haushalt auseinander zu setzen.

Für das künftige Haushaltsjahr 2019 hat die Bürgerschaft jetzt auch die Möglichkeit genauer hinzuschauen und im Zweifel gegenzusteuern.

Frau Steinfurt ergänzt, dass die Bürgerschaft im Jahr 2014 den Beschluss gefasst hat, ab dem Haushaltsjahr 2019/2020 einen Doppelhaushalt aufzustellen. Dieser Beschluss wird nun vorzeitig umgesetzt. Weiter macht sie deutlich, dass viele andere Städte im Land und auch das Land Mecklenburg-Vorpommern einen Doppelhaushalt aufgestellt und beschlossen haben.

Abschließend weist sie darauf hin, dass für das 2. Haushaltsjahr die vorläufige Haushaltsführung entfallen würde.

Herr R. Kuhn informiert, dass am 11.12.2017 der Landkreis Vorpommern-Rügen seinen Haushaltsplan verabschiedet hat. Da die Höhe der Kreisumlage gesenkt wurde, möchte er wissen, ob sich dies positiv auf die Kreisumlage der Hansestadt Stralsund auswirkt.

Frau Steinfurt erläutert, dass die Kreisumlage nicht weniger werden muss, wenn der Umlagesatz gesenkt wird. Die Basis der Berechnungen sind die Umlagegrundlagen. Durch eine gehobene Steuerkraft erhöht sich die Steuerkraftmesszahl. Weiter verändert sich mit dem Entwurf des neuen Finanzausgleichsgesetzes die Berechnung der Umlagegrundlagen. Daraus entstehen höhere Schlüsselzuweisungen und eine Erhöhung der Umlagegrundlagen. Dies bedeutet eine Erhöhung der Kreisumlage in den nächsten Jahren um 1 Mio. von 2017 zu 2018 und um 2,4 Mio. zu 2019.

Auf die Nachfrage von Herrn Kinder erläutert Frau Steinfurt, dass die Nachteile in unvorhersehbaren Dingen wie Naturkatastrophen oder nicht planbaren Dingen liegen könnten. Durch festgesetzte Wertgrenzen ist vorgeschrieben, ob ein Nachtrag zu erarbeiten ist.

Herr van Slooten merkt an, dass ein Doppelhaushalt innerhalb einer Legislaturperiode liegen sollte.

Weiter verdeutlicht er, dass durch die Bürgerschaft jederzeit eingegriffen werden kann, sobald sich eine Handlungsnotwendigkeit ergibt.

Die Mitglieder einigen sich auf die nachstehende Aufteilung:

Teilhaushalt 01 Verwaltungssteuerung	-	Herr Meier
Teilhaushalt 02 Hauptamt	-	Herr Meier
Teilhaushalt 03 IT-Abteilung	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 06 Wirtschaftsförderung	-	Herr Schlimper
Teilhaushalt 07 Soziale Hilfen	-	Herr van Slooten
Teilhaushalt 08 Kinder- und Jugendförderung	-	Herr Hölbing
Teilhaushalt 09 Kulturelle Einrichtungen	-	Herr Hölbing
Teilhaushalt 10 Schulverwaltung und Sport	-	Herr Kuhn
Teilhaushalt 11 Liegenschaften	-	Herr Pieper
Teilhaushalt 12 Kämmereiamt	-	Herr Pieper
Teilhaushalt 13 Ordnungsamt	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 14 Planung, Denkmalpflege und Bauaufsicht	-	Herr Kinder
Teilhaushalt 15 Straßen- und Stadtgrün	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 16 Zentrales Gebäudemanagement	-	Frau Lewing
Teilhaushalt 90 Zentrale Finanzdienstleistungen	-	Herr Schlimper
Stellenplan	-	Herr Meier

Frau Steinfurt bittet um rechtzeitige Zuarbeit von Fragen an das Kämmereiamt. Von da erfolgt die Verteilung innerhalb der Verwaltung.

Die Mitglieder einigen sich einstimmig auf die Vertagung der Vorlage bis zur nächsten Sitzung am 09.01.2018.

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen - keine Themen

Es liegen keine Themen zur Beratung vor.

zu 5 Verschiedenes

Die Mitglieder haben keinen Redebedarf.

Es erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit.

**zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen
aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Meier stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass der Ausschuss für Finanzen und Vergabe empfiehlt, die Vorlagen H 0074/2017, H 0075/2017, H 0077/2017 und H 0098/2017 aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

gez. Christian Meier
Vorsitzender

gez. Constanze Schütt
Protokollführung

Titel: Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund

Federführung: Amt 20 Kämmereiamt	Datum: 27.11.2017
Bearbeiter: Steinfurt, Gisela	

Beratungsfolge	Termin	
Bürgerschaft	07.12.2017	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	12.12.2017	
Ausschuss für Bildung, Hochschule, Kultur und Sport	13.12.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	04.01.2018	
Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung	10.01.2018	
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben	11.01.2018	

Sachverhalt:

Nach § 45 Abs. 1 KV M-V hat die Gemeinde für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen. Gemäß § 45 Abs. 2 KV M-V kann die Haushaltssatzung Festsetzungen für zwei Haushaltsjahre, nach Haushaltsjahren getrennt, enthalten.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft 2014-VI-06-0128 vom 04.12.2014 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, für die Haushaltsjahre ab 2019/2020 einen Doppelhaushalt zu erstellen.

In der Sitzung der Bürgerschaft am 06.07.2017 ist von Seiten des Oberbürgermeisters mitgeteilt worden, dass die Verwaltung der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund erstmalig einen Doppelhaushalt bereits für die Haushaltsjahre 2018/2019 vorlegen wird.

Der Doppelhaushalt soll der Verwaltung durch das Entfallen des aufwendigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens für das zweite Haushaltsjahr u.a. Zeit verschaffen, die offenen Jahresabschlüsse nach Einführung der Doppik aufzuholen. Die rechtsaufsichtlichen Genehmigungen aktueller und künftiger Haushaltspläne sind abhängig vom Nachweis festgestellter Jahresabschlüsse. Mit einem Doppelhaushalt kann außerdem erreicht werden, dass zu Beginn des 2. Jahres ein beschlossener Haushaltsplan vorliegt und damit eine vorläufige Haushaltsführung vermieden wird. Investitionen können rechtzeitig in Auftrag gegeben und zügig abgearbeitet werden.

Bevor die Bürgerschaft die Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund beschließt, sind die vorliegenden Haushaltsplanentwürfe nach § 36

Abs. 2 KV M-V unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe in den Ausschüssen der Bürgerschaft zu beraten.

Lösungsvorschlag:

Auf der Grundlage der mittelfristigen Finanzplanung sowie der Orientierungsdaten des Ministeriums für Inneres und Europa M-V für die Haushaltsplanung 2018 vom 13.10.2017 wurden die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund erstellt. Der Haushaltsplanentwurf umfasst folgende Bände:

Band I - Vorbericht, Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt und Stellenplan,

Band II - Wirtschaftspläne der städtischen Unternehmen,

Band III - Städtebauliche Sondervermögen.

Die Bände I und II werden zur 1. Lesung am 07.12.2017 bereitgestellt. Der Band III wird nachgereicht.

In den darauffolgenden Wochen sollen in den Fraktionen und Ausschüssen der Bürgerschaft intensive und konstruktive Abstimmungen und Diskussionen geführt werden, so dass die Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 am 18.01.2018 durch die Bürgerschaft beschlossen werden können.

Alternativen:

Keine sinnvolle

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2018/2019 werden in die Ausschüsse der Bürgerschaft verwiesen und unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe beraten.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen werden in den Haushaltssatzungen und Haushaltsplänen 2018/2019 festgesetzt.

-

Termine/ Zuständigkeiten:

Sofort/ Kämmereiamt

Anlage 1 Band I

Anlage 2 Band II

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP : 12.1

Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund

Vorlage: B 0073/2017

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2018/2019 werden in die Ausschüsse der Bürgerschaft verwiesen und unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe beraten.

Beschluss-Nr.: 2017-VI-09-0721

Datum: 07.12.2017

Im Auftrag

Kuhn

TOP Ö 3.1

Auszug aus der Niederschrift über die 09. Sitzung der Bürgerschaft am 07.12.2017

Zu TOP : 12.1

Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund

Vorlage: B 0073/2017

Herr Meier dankt der Verwaltung, dass der Doppelhaushalt 2018/2019 zur ersten Lesung vorliegt. Er bittet der Verweisung in die Ausschüsse zuzustimmen.

Herr Paul lässt über die Verweisung der Vorlage B 0073/2017 in die Ausschüsse zur Beratung wie folgt abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2018/2019 werden in die Ausschüsse der Bürgerschaft verwiesen und unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe beraten.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

Beschluss-Nr.: 2017-VI-09-0721

für die Richtigkeit der Angaben: gez. Kuhn

Stralsund, 15.12.2017

TOP Ö 3.1

Auszug aus der Niederschrift über die 17. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 12.12.2017

Zu TOP : 3.1

Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2018/2019 der Hansestadt Stralsund

Vorlage: B 0073/2017

Herr Meier schlägt vor, die einzelnen Teilhaushalte auf die Mitglieder aufzuteilen. Eine abschließende Beratung sollte dann in der Sitzung im Januar erfolgen.

Herr Kinder erfragt, ob es zukünftig immer einen Doppelhaushalt geben wird, da der Grund der Aufarbeitung der fehlenden Jahresabschlüsse irgendwann entfällt. Weiter fragt er nach möglichen Nachteilen für diese Vorgehensweise.

Dazu informiert Frau Steinfurt, dass es zukünftig weiter sinnvoll wäre, dieses Verfahren beizubehalten. Es setzt auf breiter Ebene Kapazitäten frei. Wie der Ausgang des ersten Doppelhaushaltes ist, lässt sich nicht vorhersagen. Bei unvorhergesehenen Dingen müsste ein Nachtragshaushalt erarbeitet und beschlossen werden.

Herr Meier ergänzt, dass jedes Jahr zum Jahresende für die Verwaltung und auch für die Mandatsträger der große Aufwand um den Haushalt entsteht. Dieses würde im zweiten Jahr entfallen. Weiter hätten die Mandatsträger in zwei Jahren mehr Zeit, sich intensiver mit dem sehr umfangreichen Haushalt auseinander zu setzen.

Für das künftige Haushaltsjahr 2019 hat die Bürgerschaft jetzt auch die Möglichkeit genauer hinzuschauen und im Zweifel gegenzusteuern.

Frau Steinfurt ergänzt, dass die Bürgerschaft im Jahr 2014 den Beschluss gefasst hat, ab dem Haushaltsjahr 2019/2020 einen Doppelhaushalt aufzustellen. Dieser Beschluss wird nun vorzeitig umgesetzt. Weiter macht sie deutlich, dass viele andere Städte im Land und auch das Land Mecklenburg-Vorpommern einen Doppelhaushalt aufgestellt und beschlossen haben.

Abschließend weist sie darauf hin, dass für das 2. Haushaltsjahr die vorläufige Haushaltsführung entfallen würde.

Herr R. Kuhn informiert, dass am 11.12.2017 der Landkreis Vorpommern-Rügen seinen Haushaltsplan verabschiedet hat. Da die Höhe der Kreisumlage gesenkt wurde, möchte er wissen, ob sich dies positiv auf die Kreisumlage der Hansestadt Stralsund auswirkt.

Frau Steinfurt erläutert, dass die Kreisumlage nicht weniger werden muss, wenn der Umlagesatz gesenkt wird. Die Basis der Berechnungen sind die Umlagegrundlagen. Durch eine gehobene Steuerkraft erhöht sich die Steuerkraftmesszahl. Weiter verändert sich mit dem Entwurf des neuen Finanzausgleichsgesetzes die Berechnung der Umlagegrundlagen. Daraus entstehen höhere Schlüsselzuweisungen und eine Erhöhung der Umlagegrundlagen. Dies bedeutet eine Erhöhung der Kreisumlage in den nächsten Jahren um 1 Mio. von 2017 zu 2018 und um 2,4 Mio. zu 2019.

Auf die Nachfrage von Herrn Kinder erläutert Frau Steinfurt, dass die Nachteile in unvorhersehbaren Dingen wie Naturkatastrophen oder nicht planbaren Dingen liegen könnten. Durch festgesetzte Wertgrenzen ist vorgeschrieben, ob ein Nachtrag zu erarbeiten ist.

Herr van Slooten merkt an, dass ein Doppelhaushalt innerhalb einer Legislaturperiode liegen sollte.

Weiter verdeutlicht er, dass durch die Bürgerschaft jederzeit eingegriffen werden kann, sobald sich eine Handlungsnotwendigkeit ergibt.

Die Mitglieder einigen sich auf die nachstehende Aufteilung:

Teilhaushalt 01 Verwaltungssteuerung	-	Herr Meier
Teilhaushalt 02 Hauptamt	-	Herr Meier
Teilhaushalt 03 IT-Abteilung	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 06 Wirtschaftsförderung	-	Herr Schlimper
Teilhaushalt 07 Soziale Hilfen	-	Herr van Slooten
Teilhaushalt 08 Kinder- und Jugendförderung	-	Herr Hölbing
Teilhaushalt 09 Kulturelle Einrichtungen	-	Herr Hölbing
Teilhaushalt 10 Schulverwaltung und Sport	-	Herr Kuhn
Teilhaushalt 11 Liegenschaften	-	Herr Pieper
Teilhaushalt 12 Kämmereiamt	-	Herr Pieper
Teilhaushalt 13 Ordnungsamt	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 14 Planung, Denkmalpflege und Bauaufsicht	-	Herr Kinder
Teilhaushalt 15 Straßen- und Stadtgrün	-	Herr Quintana Schmidt
Teilhaushalt 16 Zentrales Gebäudemanagement	-	Frau Lewing
Teilhaushalt 90 Zentrale Finanzdienstleistungen Stellenplan	-	Herr Schlimper Herr Meier

Frau Steinfurt bittet um rechtzeitige Zuarbeit von Fragen an das Kämmereiamt. Von da erfolgt die Verteilung innerhalb der Verwaltung.

Die Mitglieder einigen sich einstimmig auf die Vertagung der Vorlage bis zur nächsten Sitzung am 09.01.2018.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 14.12.2017

Titel: Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund

Federführung: 10.1 Organisationsabteilung	Datum: 04.09.2017
Bearbeiter: Gawoehns, Klaus Hinrichs, Angelika Dalm, Harry	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	04.12.2017	

Sachverhalt:

Die Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund regelt die Höhe der Gebühren für Verwaltungsleistungen im eigenen Wirkungskreis. Die Gebühren der derzeitigen Fassung vom 25.01.2001 entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, da sich insbesondere Personalkosten und Technikeinsatz stark verändert haben. Darüber hinaus sind Gebührentatbestände entfallen und neue waren aufzunehmen.

In der 4. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzepts war unter anderem die Überprüfung der Verwaltungsgebührensatzung gefordert.

Lösungsvorschlag:

Die Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund wurde vollständig überarbeitet. Für die bei der Gebührenkalkulation zu berücksichtigenden Personal- und Sachkosten wurde die Veröffentlichung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) „Kosten eines Arbeitsplatzes“ zu Grunde gelegt.

Die Anlage 1 enthält die neuen Verwaltungsgebühren, die Bestandteil der Satzung werden sollen. Die Anlage 2 beschreibt die Kalkulation der Gebühren. Die Anlage 3 enthält eine Gegenüberstellung der alten und neuen Verwaltungsgebühren.

Alternativen:

Die Änderung der Verwaltungsgebührensatzung wird nicht beschlossen. Damit bleibt der Stand der Verwaltungsgebührensatzung vom 25.01.2001 bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund einschließlich der Anlage Gebührensätze. Die Bürgerschaft nimmt die

Kalkulation der Verwaltungsgebühren zur Kenntnis und billigt diese.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Aufgrund der Erhöhung der Verwaltungsgebühren sind höhere Einnahmen zu erwarten, deren konkreter Umfang aufgrund der Vielzahl der möglichen Leistungen nicht benannt werden kann.

Termine/ Zuständigkeiten:

sofort, Amt 10

Anlagen:

Anlage 1 Gebühren
Anlage 2 Kalkulation
Anlage 3 Gebührenvergleich
Verwaltungsgebührensatzung 2017

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr EUR
1.	Allgemein	
1.1	Kopierarbeiten im Zusammenhang mit einer beantragten Leistung, je Kopiervorgang bis 10 Seiten	
	a) Format bis DIN A 4 schwarz- weiß	1,50
	b) Format bis DIN A 4 in Farbe	2,40
	c) Format bis DIN A 3 schwarz-weiß	1,70
	d) Format bis DIN A 3 in Farbe	3,40
1.2	Beglaubigungen von Unterschriften oder Handzeichen je Beglaubigung	2,00
1.3	Beglaubigungen von Abschriften, Auszügen, Ablichtungen, Zeichnungen, Zeugnissen, Plänen u. ä. bis A 3 je Seite	3,00
1.4	Genehmigungen, Erlaubnisse, Bescheinigungen, Bescheide sowie Ausstellung einer Zweitschrift und sonstige Verwaltungstätigkeiten, die nach Art und Umfang nicht näher bestimmt wurden und die mit besonderem Arbeitsaufwand verbunden sind	5,00 - 300,00
1.5	Schriftliche Aufnahme eines Antrages oder einer Erklärung, die von einer Privatperson zu deren Nutzen gewünscht wird	8,00 - 16,00
1.6	Für die Gewährung von mündlichen oder schriftlichen Auskünften, Akteneinsichten oder anderen Informationszugängen und den damit im Zusammenhang stehenden Leistungen findet die Verordnung über die Gebühren und Auslagen nach dem Informationsfreiheitsgesetz M-V (IFGKostVO M-V) Anwendung.	
	a) Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft	10,00 - 150,00
	b) Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft bei außergewöhnlichem Vorbereitungsaufwand	20,00 - 250,00
	c) Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft bei außergewöhnlichem Aufwand, wenn Daten zum Schutz privater oder öffentlicher Interessen abgetrennt oder geschwärzt werden müssen	50,00 - 1.000,00
	d) Herausgabe von Abschriften	5,00 - 100,00
	e) Herausgabe von Abschriften, wenn im Einzelfall ein deutlich höherer Verwaltungsaufwand zur Zusammenstellung von Unterlagen entsteht, insbesondere wenn zum Schutz öffentlicher oder privater Belange Daten ausgesondert werden müssen	50,00 - 1.000,00
	f) Einsichtnahme in Akten oder sonstige Informationsträger bei umfangreichem oder außergewöhnlichem Verwaltungsaufwand, insbesondere wenn Daten abgetrennt oder geschwärzt werden müssen	10,00 - 1.000,00
	g) Auslagen für die Herstellung von Kopien und Ausdrucken je Seite	0,10 - 4,00
2.	Amt für zentrale Dienste	
2.1	Genehmigung der Führung des Stadtwappens der Hansestadt Stralsund	58,00
2.2	Gebühren für Statistische Hefte, je Heft mit	
	a) bis 15 Seiten	3,00
	b) 16 bis 30 Seiten	6,00
	c) 31 bis 60 Seiten	12,00
	d) 61 bis 80 Seiten	16,00
	e) über 80 Seiten	30,00
3.	Kämmereiamt	
3.1	Erteilung einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung	11,00
3.2	Ausgabe einer Hundesteuerersatzmarke	7,00
3.3	Ermittlung und Feststellung aus Konten und Zeitbüchern, Kontoauszüge, Bescheinigungen	10,00 - 42,00
3.4	Erteilung von Auskünften und Erstellung von Übersichten aus der Anlagenbuchhaltung	12,00 - 48,00
4.	Amt für Planung und Bau	
4.1	Ausstellen eines Zeugnisses über das Nichtbestehen bzw. die Nichtsausübung eines Vorkaufrechts gem. §§ 24, 25 und 28 BauGB	34,00 - 86,00
4.2	Genehmigungen nach § 144 Abs. 2 BauGB	29,00 - 117,00
4.3	Erteilen der Genehmigung zur Sondernutzung öffentlicher Verkehrsflächen	33,00
4.4	Festsetzen einer Hausnummer mittels Bescheid	45,00 - 67,00
4.5	Eintragung von Leitungsbeständen in Bauunterlagen	7,00 - 33,00
4.6	Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Straßenunterhaltung bzw. im Stadtgrün	39,00
4.7	Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Ampelwartung	45,00
4.8	Bescheid über Zulassung von Abweichungen nach § 67 Abs. 3 BauO MV	63,00 - 189,00
4.9	Ausstellen von steuerlichen Bescheiden nach § 7h und 7i EStG	69,00 - 2.070,00
4.10	Ausstellen von Fällgenehmigungen nach Baumschutzsatzung	58,00 - 88,00

1. Allgemein	
1.1. Kopierarbeiten im Zusammenhang mit einer beantragten Leistung, je Kopiervorgang bis 10 Seiten:	
1. Personalkosten (E 5 TVöD)	45.700,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20 % der Personalkosten)	9.360,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	64.760,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	39,71€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	0,66€
der Vorgang dauert ca. 2 Min.	
- Verwaltungskosten	1,32€
Materialkosten A4 und A3 schwarz-weiß:	
Kosten Geräte	5.212,00€
Stromkosten Geräte	1.200,00€
Stromkosten Lüftung	688,00€
Druckkosten	7.100,00€
Druckkosten pro Seite (berechnet auf 431.064 Exemplare pro Jahr)	0,016€
Papierkosten pro Seite	0,005€
Materialkosten pro Seite A4	0,021€
Materialkosten pro Seite A3	0,043€
Materialkosten A4 und A3 in Farbe:	
Kosten Geräte	13.244,00€
Stromkosten Geräte	300,00€
Stromkosten Lüftung	172,00€
Druckkosten	13.716,00€
Druckkosten pro Seite (berechnet auf 133.632 Exemplare pro Jahr)	0,103€
Papierkosten pro Seite	0,005€
Materialkosten pro Seite A4	0,108€
Materialkosten pro Seite A3	0,215€
- Verwaltungskosten A4 schwarz-weiß	1,538€
- Verwaltungskosten A4 in Farbe	2,400€
- Verwaltungskosten A3 schwarz-weiß	1,753€
- Verwaltungskosten A3 in Farbe	3,476€
a) zu erhebende Verwaltungsgebühr A4 schwarz-weiß:	1,50€
b) zu erhebende Verwaltungsgebühr A4 in Farbe:	2,40€
c) zu erhebende Verwaltungsgebühr A3 schwarz-weiß:	1,70€
d) zu erhebende Verwaltungsgebühr A3 in Farbe:	3,40€
1.2 Beglaubigungen von Unterschriften oder Handzeichen je Beglaubigung:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 5 TVöD)	0,66€
Vorgangsdauer ca. 3 Min.	
- Verwaltungskosten	1,99€
zu erhebende Verwaltungsgebühr:	2,00€
1.3 Beglaubigungen von Abschriften, Auszügen, Ablichtungen, Zeichnungen, Zeugnissen, Plänen u. ä. bis A3 je Seite:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 5 TVöD)	0,66€
Vorgangsdauer ca. 5 Min.	
- Verwaltungskosten	3,31€
zu erhebende Verwaltungsgebühr:	3,00€

1.4 Genehmigungen, Erlaubnisse, Bescheinigungen, Bescheide sowie Ausstellung einer Zweitschrift und sonstige Verwaltungstätigkeiten, die nach Art und Umfang nicht näher bestimmt wurden und die mit besonderem Arbeitsaufwand verbunden sind:	
1. Personalkosten (E 9b TVöD)	60.700,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20 % der Personalkosten)	12.140,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	82.540,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	50,61€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	0,84€
zu erhebende Verwaltungsgebühr je nach Aufwand:	5,00€ - 300,00 €
1.5 Schriftliche Aufnahme eines Antrages oder einer Erklärung, die von einer Privatperson zu deren Nutzen gewünscht wird, durch Mitarbeiter (je angefangene Seite und Aufwand):	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 9b TVöD)	0,84€
Vorgangsdauer ca. 10 bis 20 Min.	
- Verwaltungskosten	8,40€ - 16,80 €
- zu erhebende Verwaltungsgebühr	8,00€ - 16,00 €
1.6 Gebühren und Auslagen nach der IFGKostVO M-V:	
Innerhalb der Gebühren- und Auslagengrenzen der IFGKostVO M-V sind die Verwaltungsgebühren je nach Arbeitsaufwand und Kosten des Arbeitsplatzes zu berechnen. Für Auslagen (insbesondere Kopien) sind die Kosten gemäß IFGKostVO M-V zu berechnen.	
Beispiel a) Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft (10,00 - 150,00) mit 8 Seiten DIN A4:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 9b TVöD)	0,84€
Arbeitsaufwand für die Erteilung der Auskunft 1 h	
- Verwaltungskosten	50,68€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	50,00€
Auslagen gemäß IFGKostVO M-V 0,10€ je Seite	0,80€
2. Amt für zentrale Dienste	
2.1 Genehmigung der Führung des Stadtwappens der Hansestadt Stralsund:	
1. Personalkosten (E 10 TVöD)	71.700,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20% der Personalkosten)	14.340,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	95.740,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	58,70€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	0,98€
Vorgangsdauer ca. 60 Min.	
- Verwaltungskosten	58,70€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	58,00€
2.2 Gebühren für Statistische Hefte:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 10 TVöD)	0,98€
der Aufwand ist abhängig von der Seitenzahl	
- Aufwand je Seite dauert ca. 30 Min.	29,35€
- bei einer Mindestauflage von 150 Heften ergeben sich	0,20€
Verwaltungskosten je Seite	0,20€

3. Kämmererei	
3.1 Erteilung einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung:	
1. Personalkosten (E 8 TVöD)	52.900,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20% der Personalkosten)	10.580,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	73.180,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	44,87€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	0,75€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 9b TVöD)	0,84€
a) 80 v.H. des Stundensatzes E 8 TVöD	35,89€
b) 20 v.H. des Stundensatzes E 9b TVöD	10,12€
Verwaltungskosten je Stunde	46,02€
Verwaltungskosten je Minute	0,77€
Vorgangsdauer ca. 15 Min. - Verwaltungskosten	11,50€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	11,00€
3.2 Ausgabe einer Hundesteuerersatzmarke:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 8 TVöD)	0,75€
Vorgangsdauer ca. 10 Min. - Verwaltungskosten	7,50€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	7,00€
3.3 Ermittlung und Feststellung aus Konten und Zeitbüchern, Kontoauszüge, Bescheinigungen:	
1. Personalkosten (E 6 TVöD)	49.100,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20% der Personalkosten)	9.820,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	68.620,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	42,07€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	0,70€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 15 Min., kann aber auch 60 Min. in Anspruch nehmen. - Verwaltungskosten	10,50€ - 42,00 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	10,00€ - 42,00 €
3.4 Erteilung von Auskünften und Erstellung von Übersichten aus der Anlagenbuchhaltung:	
a) 50 v.H. des Stundensatzes E 8 TVöD	22,43€
b) 50 v.H. des Stundensatzes E 9b TVöD	25,30€
Verwaltungskosten je Stunde	47,74€
Verwaltungskosten je Minute	0,80€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 15 Min., kann aber auch 60 Min. in Anspruch nehmen. -Verwaltungskosten	12,00€ - 48,00 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	12,00€ - 48,00 €

4. Amt für Planung und Bau	
4.1 Ausstellen eines Zeugnisses über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines Vorkaufrechts gem. §§ 24, 25 und 28 BauGB:	
1. Personalkosten (A 12 TVöD)	94.000,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20% der Personalkosten)	18.800,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	122.500,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	75,11€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	1,25€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 10 TVöD)	0,97€
a) 65 v.H. des Stundensatzes A 12 TVöD	48,82€
b) 35 v.H. des Stundensatzes E 10 TVöD	20,55€
Verwaltungskosten je Stunde	69,36€
Verwaltungskosten je Minute	1,16€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 30 Min., kann aber auch 75 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	34,50€ - 86,25 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	34,00€ - 86,00 €
4.2 Genehmigungen nach § 144 Abs. 2 BauGB:	
b) Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. A 12)	1,25€
b) Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 10 TVöD)	0,98€
c) Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 6 TVöD)	0,70€
Je nach Art der Genehmigung mit entsprechender Vorbereitung wird unterschiedliches Personal mit verschiedenem Arbeitsaufwand von 30 - 120 Min. eingesetzt, wobei auch mehrere Mitarbeiter an einer Genehmigung mitwirken können.	
- Verwaltungskosten je Minute (Mittelwert)	0,98€
- Verwaltungskosten	29,40€ - 117,60 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	29,00€ - 117,00 €
4.3 Erteilen der Genehmigung zur Sondernutzung öffentlicher Verkehrsflächen:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 9b TVöD)	0,84€
Vorgangsdauer ca. 40 Min.	
- Verwaltungskosten	33,74€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	33,00€
4.4 Festsetzen einer Hausnummer mittels Bescheid:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 8 TVöD)	0,75€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 60 Min., kann aber auch 90 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	45,00€ - 67,50 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	45,00€ - 67,00 €
4.5 Eintragung von Leitungsbeständen in Bauunterlagen:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 8 TVöD)	0,75€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 10 Min., kann aber auch 45 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	7,50€ - 33,75 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	7,00€ - 33,00 €

4.6 Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Straßenunterhaltung bzw. im Stadtgrün:	
1. Personalkosten (E 5 TVöD)	48.000,00€
2. Sachkosten (10% der Personalkosten)	4.800,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (15% der Personalkosten)	7.200,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	60.000,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	37,83€
- Verwaltungskosten	39,72€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	39,00€
4.7 Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Ampelwartung:	
1. Personalkosten (E 7 TVöD)	58.300,00€
2. Sachkosten (10% der Personalkosten)	5.830,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (15% der Personalkosten)	8.745,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	72.875,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	45,95€
- Verwaltungskosten	45,87€
zu erhebende Verwaltungsgebühr	45,00€
4.8 Bescheid über Zulassung von Abweichungen nach § 67 Abs.3 BauO MV:	
1. Personalkosten (E 11 TVöD)	77.400,00€
2. Sachkosten mit IT	9.700,00€
3. Verwaltungsgemeinkosten (20% der Personalkosten)	15.480,00€
Kosten des Arbeitsplatzes im Jahr	102.580,00€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Stunde	62,89€
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute	1,05€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 60 Min., kann aber auch 180 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	63,00€ - 189,00 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	63,00€ - 189,00 €
4.9 Ausstellen von steuerlichen Bescheiden nach § 7h und 7i EStG:	
a) 50 v.H. des Stundensatzes A 12 TVöD	37,55€
b) 50 v.H. des Stundensatzes E 11 TVöD	31,45€
Verwaltungskosten je Stunde	69,00€
Verwaltungskosten je Minute	1,15€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 60 Min., kann aber auch 1800 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	69,00€ - 2.070,00 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	69,00€ - 2.070,00 €
4.10 Ausstellen von Fällgenehmigungen nach Baumschutzsatzung:	
Kosten des Arbeitsplatzes pro Minute (vgl. E 10 TVöD)	0,98€
Der Arbeitsaufwand kann für jeden Vorgang verschieden sein. Der Vorgang dauert i.d.R. 60 Min., kann aber auch 90 Min. in Anspruch nehmen.	
- Verwaltungskosten	58,80€ - 88,20 €
zu erhebende Verwaltungsgebühr	58,00€ - 88,00 €

Gebührentatbestand	Satzung 2001		Satzung 2017		
	Tarifstelle	Gebühr	Tarifstelle	Gebühr	Erhöhung
I. Allgemeine Gebührensätze					
Abschriften und Auszüge	I. 1.				
in deutscher Sprache je angefangene Seite	I. 1.1.	5,00 €			
in fremder Sprache je angefangene Seite	I. 1.2.	10,00 €			
in besonderer Form, wie z. B. Tabellen, Listen, ...	I. 1.3.	10,00 €			
bei Herstellung durch Ablichtung	I. 1.4. // 7.				
die ersten 10 Blätter je Blatt bis A3		0,60 €			
jedes weitere Blatt		0,15 €			
Kopierarbeiten im Zusammenhang mit einer beantragten Leistung, je Kopiervorgang bis 10 Seiten			1.1		
Format bis DIN A 4 SW			a)	1,50 €	
Format bis DIN A 4 farbig			b)	2,40 €	
Format bis DIN A 3 SW			c)	1,70 €	
Format bis DIN A 3 farbig			d)	3,40 €	
Beglaubigungen von Unterschriften oder Handzeichen je Beglaubigung	I. 2.	1,50 €	1.2	2,00 €	0,50 €
Beglaubigungen von Abschriften, Auszügen, ...	I. 3.				
-je angefangene Seite - die erste Seite		3,20 €	1.3	3,00 €	0,00 €
jede weitere Seite		1,50 €			
Genehmigungen, Erlaubnisse, Bescheinigungen, ...	I. 4.	2,50 €	1.4	5,00 €	2,50 €
		250,00 €		300,00 €	50,00 €
schriftliche Aufnahme eines Antrages ...	I. 5.	6,50 €	1.5	8,00 €	1,50 €
		13,00 €		16,00 €	3,00 €
sonstige schriftliche Auskünfte nach Arbeitsaufwand	I. 6.	4,00 €			
		50,00 €			
Auskünfte, Akteneinsicht, Informationszugänge			1.6		
Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft			1.6 a)	10,00 €	
				150,00 €	
Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft bei außergewöhnlichem Vorbereitungsaufwand			1.6 b)	20,00 €	
				250,00 €	
Erteilung einer umfangreichen schriftlichen Auskunft bei außergewöhnlichem Aufwand, wenn Daten zum Schutz privater oder öffentlicher Interessen abgetrennt oder geschwärzt werden müssen			1.6 c)	50,00 €	
				1.000,00 €	
Herausgabe von Abschriften			1.6 d)	5,00 €	
				100,00 €	
Herausgabe von Abschriften, wenn im Einzelfall ein deutlich höherer Verwaltungsaufwand zur Zusammenstellung von Unterlagen entsteht, insbesondere wenn zum Schutz öffentlicher oder privater Belange Daten ausgesondert werden müssen			1.6 e)	50,00 €	
				1.000,00 €	
Einsichtnahme in Akten oder sonstige Informationsträger bei umfangreichem oder außergewöhnlichem Verwaltungsaufwand, insbesondere wenn Daten abgetrennt oder geschwärzt werden müssen			1.6 f)	10,00 €	
				1.000,00 €	
Auslagen für die Herstellung von Kopien und Ausdrucken je Seite			1.6 g)	0,10 €	
				4,00 €	
Einsichtnahme in Akten pro Tag und Akte	I. 8.	8,50 €			
II. Gebührensätze einzelner Ämter					
1. Amt für zentrale Dienste (ehem. Hauptamt)					
Genehmigung der Führung des Stadtwappens	II. 1.1	47,00 €	2.		
			2.1	58,00 €	11,00 €
Gebühren für Statistische Hefte je Heft mit	II. 1.2		2.2		
- bis 15 Seiten		1,00 €	2.2 a)	3,00 €	2,00 €
- ab 16 bis 30 Seiten		2,60 €	2.2 b)	6,00 €	3,40 €
- ab 31 bis 60 Seiten		5,10 €	2.2 c)	12,00 €	6,90 €
- ab 61 bis 80 Seiten		7,70 €	2.2 d)	16,00 €	8,30 €
- über 80 Seiten		10,20 €	2.2 e)	30,00 €	19,80 €
2. Rechtsamt und Beteiligungsmanagement					
Gestellung eines Trauzeugen	II. 2.1	18,00 €			
3. Kämmereiamt					
Erstellen einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbesch.	II. 3.1	6,50 €	3.		
			3.1	11,00 €	4,50 €
Ausgabe einer Hundesteuer- Ersatzmarke	II. 3.2	3,00 €	3.2	7,00 €	4,00 €
Ermittlung und Feststellung aus Konten ...	II. 3.3	5,50 €	3.3	10,00 €	4,50 €
		17,00 €		42,00 €	25,00 €
Erteilung von Auskünften und Erstellen von Übersichten aus der Anlagenbuchhaltung			3.4	12,00 €	
				48,00 €	
4. Ordnungsamt (ehem. Amt für öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt)					
Befreiung und Ausnahme vom Anschluss- und Benutzerzwang...	II. 4.1.	37,50 €			
		77,50 €			
Bescheide und sonstige Verwaltungstätigkeiten, ...	II. 4.2.	19,50 €			
		200,00 €			

Gebührentatbestand	Satzung 2001		Satzung 2017		
	Tarifstelle	Gebühr	Tarifstelle	Gebühr	Erhöhung
5. Amt für Planung und Bau (ehem. Bauamt)					
Ausstellen eines Zeugnisses über das Nichtbestehen ...	II. 5.1.	25,50 €	4.1	34,00 € 86,00 €	8,50 € 60,50 €
Genehmigungen nach § 144, Abs. 2, Ziffer 1 BauGB	II. 5.2.	82,50 €			
Genehmigungen nach § 144, Abs. 2 BauGB			4.2	29,00 € 117,00 €	
Ausstellen von Teilungsgenehmigungen nach § 144, Abs. 2, Ziffer 5 BauGB	II. 5.3.	28,00 €			
Vervollständigen von Anträgen nach § 144, Abs. 2, Ziffer 5 BauGB	II. 5.4.	13,00 €			
Erteilen der Genehmigung zur Sondernutzung öffentlicher Verkehrsflächen	II. 5.5.	27,50 €	4.3	33,00 €	5,50 €
Festsetzen einer Hausnummer	II. 5.6.	17,50 €	4.4	45,00 € 67,00 €	27,50 € 49,50 €
Eintragung von Leitungsbeständen in Bauunterlagen	II. 5.7.	5,00 € 30,00 €	4.5	7,00 € 33,00 €	2,00 € 3,00 €
Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Straßenunterhaltung	II. 5.8.	28,50 €	4.6	39,00 €	10,50 €
Stundenverrechnungssatz eines Arbeiters in der Ampelwartung und Instandhaltung	II. 5.9.	30,50 €	4.7	45,00 €	14,50 €
Bescheid über Zulassung von Abweichungen nach § 67 Abs. 3 BauO MV			4.8	63,00 € 189,00 €	
Ausstellen von steuerlichen Bescheiden nach § 7h und 7i EStG			4.9	69,00 € 2.070,00 €	
Ausstellen von Fällgenehmigungen nach Baumschutzsatzung			4.10	58,00 € 88,00 €	
6. Amt für Schule und Sport (ehem. Amt für Wirtschaft, Kultur, Schule und Sport)					
Gewerberaumzuweisungen	II. 6.1.	10,00 €			
Beglaubigungen von Zeugnissen, ...	II. 6.2.	2,50 €			
Teilnahmebescheinigungen ...	II. 6.3.	1,50 € 20,00 €			
Zweitquittung	II. 6.4.	2,00 €			

**Satzung der Hansestadt Stralsund
über die Erhebung von Verwaltungsgebühren
im eigenen Wirkungskreis**

(Verwaltungsgebührensatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011 in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes – KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am XX.XX.XXXX folgende Satzung erlassen:

Inhalt	Seite
§ 1 Gegenstand und Höhe der Verwaltungsgebühr	2
§ 2 Auslagen	2
§ 3 Gebührenschuldner/in	2
§ 4 Persönliche Gebührenfreiheit	2
§ 5 Sachliche Gebührenfreiheit	3
§ 6 Gebühr bei Ablehnung oder Zurücknahme von Anträgen und bei Widersprüchen	3
§ 7 Entstehung der Gebührenpflicht und Fälligkeit	3
§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	3

Anlage: Gebührensätze

§ 1 Gegenstand und Höhe der Verwaltungsgebühr

- (1) Für die in der Anlage aufgeführten Leistungen des eigenen Wirkungskreises der Hansestadt Stralsund werden Verwaltungsgebühren erhoben, wenn die Leistung der Verwaltung von dem Beteiligten beantragt oder sonst veranlasst worden ist.
- (2) Für Leistungen, die nicht in der Anlage aufgeführt sind, bleibt die Erhebung von Gebühren aufgrund anderer Rechtsvorschriften unberührt.
- (3) Die Höhe der Verwaltungsgebühren bemisst sich nach den in der Anlage aufgeführten Gebührensätzen.
- (4) Soweit für eine Gebühr ein Gebührenrahmen mit einem Mindest- und Höchstsatz vorgesehen ist, so sind bei der Festsetzung der Gebühr im Einzelfall zu berücksichtigen:
 1. der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand und
 2. die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder sonstige Nutzen der Amtshandlung für die kostenpflichtige Person.
- (5) Werden mehrere besondere Leistungen nebeneinander vorgenommen, so ist für jede Leistung die entsprechende Gebühr zu entrichten.

§ 2 Auslagen

- (1) Besondere bare Auslagen, die im Zusammenhang mit der Amtshandlung entstehen oder notwendig sind, sind von der zahlungspflichtigen Person zu erstatten, dies gilt auch im Fall der Gebührenfreiheit.
- (2) Auslagen können auch demjenigen auferlegt werden, der sie durch unbegründete Einwendungen verursacht hat.
- (3) Zu ersetzen sind insbesondere:
 1. Kosten für die Inanspruchnahme von Vervielfältigungs- oder Drucktechnik von Dritten,
 2. Kosten öffentlicher Bekanntmachungen,
 3. Zeugen- und Sachverständigenkosten,
 4. die bei Dienstgeschäften den beteiligten Verwaltungsangehörigen zustehenden Reisekostenvergütungen,
 5. Kosten der Beförderung oder Verwahrung von Sachen,
 6. Zustellungs- und Nachnahmekosten.
- (4) Für den Ersatz der baren Auslagen, gelten die für die Verwaltungsgebühren maßgebenden Vorschriften entsprechend.

§ 3 Gebührenschuldner/in

- (1) Zur Zahlung der Gebühr und zur Erstattung der Auslagen sind diejenigen Personen verpflichtet, welche die Leistung selbst beantragt oder sonst veranlasst haben oder welche die Kosten durch eine ausdrückliche Erklärung übernommen haben.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner/innen haften gesamtschuldnerisch.

§ 4 Persönliche Gebührenfreiheit

- (1) Von der Entrichtung der Gebühr sind befreit:
 1. das Land Mecklenburg-Vorpommern, die Gemeinden, Landkreise, Ämter, Zweckverbände und Wasser- und Bodenverbände, sofern die Leistung der Verwaltung nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmen betrifft oder es sich um eine beantragte sonstige Tätigkeit im Sinne des § 4 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz auf dem Gebiet der Bauleitplanung, des Kultur-, Tief- und Hochbaus handelt;

2. die Bundesrepublik Deutschland und die anderen Bundesländer, soweit Gegenseitigkeit mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet ist;
3. die Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, soweit die Leistung der Verwaltung unmittelbar der Durchführung kirchlicher Zwecke im Sinne des § 54 der Abgabenordnung dient.

§ 5 Sachliche Gebührenfreiheit

- (1) Gebühren werden nicht erhoben für Leistungen, für die nach gesetzlicher Vorschrift Gebührenfreiheit angeordnet ist.
- (2) Gebührenfrei sind mündliche und nicht umfangreiche schriftliche Auskünfte.
- (3) Es wird keine Gebühr erhoben, wenn die Leistung überwiegend im öffentlichen Interesse der Hansestadt Stralsund erfolgt.

§ 6 Gebühr bei Ablehnung oder Zurücknahme von Anträgen und bei Widersprüchen

- (1) Wird ein Antrag auf eine gebührenpflichtige Leistung abgelehnt oder vor ihrer Beendigung zurückgenommen, so sind 10 bis 75 v. H. der Gebühr zu erheben, die bei ihrer Vornahme zu erheben wäre.
- (2) Wird der Antrag lediglich wegen Unzuständigkeit abgelehnt, so ist keine Gebühr zu erheben.
- (3) Für Widerspruchsbescheide wird nur dann eine Gebühr erhoben, wenn der Verwaltungsakt, gegen den Widerspruch erhoben wird, gebührenpflichtig ist und wenn der Widerspruch ganz oder teilweise zurückgewiesen wird. Die Gebühr beträgt höchstens die Hälfte der für den angefochtenen Verwaltungsakt festzusetzenden Gebühr.

§ 7 Entstehung der Gebührenpflicht und Fälligkeit

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung, für die sie erhoben wird.
- (2) Bei Rücknahme eines Antrags entsteht die Gebührenpflicht mit der Rücknahme.
- (3) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.
- (4) Die Verwaltungsgebühr wird mit der Beendigung der Leistung, für die sie erhoben wird, fällig.

§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 25.01.2001 außer Kraft.

Stralsund,

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Anlage: Gebührensätze

Titel: Annahme der Sachspende Paramentenschrank für das Zentraldepot

Federführung:	Amt 40 Amt für Kultur, Welterbe und Medien	Datum:	18.09.2017
Bearbeiter:	Behrendt, Steffi Dr. Kunkel, Burkhard		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.12.2017	

Sachverhalt: Der im STRALSUND MUSEUM bewahrte Bestand mittelalterlicher Paramente ist von überregionaler Bedeutung. Er umfasst über 50 Einzelstücke, darunter 14 mittelalterliche Gewänder (Dalmatiken, Kaseln, Tunicellen), 21 Manipeln sowie einige Antependien, Bursen und ein Korporale.

Dieser Bestand soll künftig dauerhaft im Zentraldepot aufbewahrt werden. Die Aufbewahrung jedes einzelnen Stückes erfolgt nach geltenden konservatorischen Standards sowie in der Art ihrer Lagerung dem Wert der Sammlung angemessen. Eine konservatorisch nachhaltig sichere Aufbewahrung gewährleistet ein spezieller Schrank, der in das fertiggestellte Zentraldepot eingebaut werden soll.

Die Finanzierung dieses Aufbewahrungsschranks in Höhe des Angebotspreises von brutto 16.445,80 Euro inklusive Transport und Einbau möchte Herr Wolfgang Viernow, wohnhaft in Bärenhof 22, 22419 Hamburg übernehmen, indem er diesen Aufbewahrungsschrank für das Zentraldepot der Hansestadt Stralsund in Form einer Sachspende zur Verfügung stellt.

Lösungsvorschlag: Die Hansestadt Stralsund nimmt die Sachspende in Form eines Aufbewahrungsschranks für den Bestand der Stralsunder Paramente mit einem Wert in Höhe von 16.445,80 Euro an.

Alternativen: Die Hansestadt Stralsund nimmt die Sachspende nicht an.

Beschlussvorschlag: Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Sachspende des Herrn Wolfgang Viernow in Form eines Aufbewahrungsschranks für den Bestand der Stralsunder Paramente im Wert von 16.445,80 Euro anzunehmen.

Finanzierung: Die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses hat keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten: November/Amt 40

Entgegennahme

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.3

Zuarbeit:

Sachverhalt: Der im STRALSUND MUSEUM bewahrte Bestand mittelalterlicher Paramente ist von überregionaler Bedeutung. Er umfasst über 50 Einzelstücke, darunter 14 mittelalterliche Gewänder (Dalmatiken, Kaseln, Tunicellen), 21 Manipeln sowie einige Antependien, Bursen und ein Korporale.

Dieser Bestand soll künftig dauerhaft im Zentraldepot aufbewahrt werden. Die Aufbewahrung jedes einzelnen Stückes erfolgt nach geltenden konservatorischen Standards sowie in der Art ihrer Lagerung dem Wert der Sammlung angemessen. Eine konservatorisch nachhaltig sichere Aufbewahrung gewährleistet ein spezieller Schrank, der in das fertiggestellte Zentraldepot eingebaut werden soll.

Die Finanzierung dieses Aufbewahrungsschranks in Höhe des Angebotspreises von brutto 16.445,80 Euro inklusive Transport und Einbau möchte Herr Wolfgang Viernow, wohnhaft in Bärenhof 22, 22419 Hamburg übernehmen, indem er diesen Aufbewahrungsschrank für das Zentraldepot der Hansestadt Stralsund in Form einer Sachspende zur Verfügung stellt.

Amt/Abt.: Amt 40

Stralsund,
Tel.: 714

Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

Geldspende Sachspende Schenkung Sonstige:

Höhe/Wert EUR	16.445,80	
Zuwendungsgeber	Wolfgang Viernow	
Zweckbindung für	Paramentenschrank, Zentraldepot	
Einordnung in den Haushalt	Leistung	Sachkonto
Folgekosten	<input type="checkbox"/> In Höhe von <input type="checkbox"/> Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. <input type="checkbox"/> Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> Werden gedeckt aus Leistung , Sachkonto	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/Stellvertreter

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

Ja Nein

25. SEP. 2017

Datum


Unterschrift

3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/Stellvertreters über die Annahme/Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

angenommen nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

Datum

Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

25. SEP. 2017

Datum



Unterschrift

Titel: Annahme einer Sachspende für den St. Jürgen Friedhof Stralsund

Federführung:	60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum:	06.11.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Bogusch, Stephan		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	27.11.2017	

Sachverhalt:

Gemäß Dienstanweisung Nr. 03/2012 vom 25.04.2013 wurde das Verfahren für den Umgang mit Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen geregelt. Die Bürgerschaft hat bei einer Wertgrenze über 1.000 EUR über die Annahme der Spende zu entscheiden. Bei der Spende handelt es sich um eine Sachspende für den St. Jürgen Friedhof Stralsund.

Der ehemalige St. Jürgen Friedhof, als kulturhistorisch bedeutsames Denkmal, wird auf der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund geführt. Ziel aus denkmalpflegerischer Sicht ist es, jegliche Spuren der Begräbniskultur an diesem Ort zu erhalten. Bei der Sachspende handelt es sich um restauratorische Arbeiten, die an den Grabstellen „Fleischer“ und „Uhle“ in Form von wiederhergestellten Grabplatten und deren Inschriften vorgenommen wurden. Begünstigte ist die Hansestadt als Eigentümerin der Anlage.

Bei dem Spender handelt es sich um einen Familienvertreter, private Nutzungsrechte an den Grabstellen bestehen jedoch nicht mehr.

Da die Arbeiten mit den Erhaltungs- und Entwicklungsabsichten für das Denkmal "St. Jürgen Friedhof" im Einklang stehen, wurde die Zustimmung zur Ausführung erteilt. Der Wert der Sache wurde durch den Spender i.F. der Rechnung des beauftragten Steinmetzmeisters nachgewiesen.

Die Annahme des Angebotes einer Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wurde am 27.11.2017 erklärt

Lösungsvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Annahme der Sachspende.

Alternativen:

Eine Ablehnung der Zuwendung würde die unverzügliche Rückgabe der Sache verlangen. Dies ist wegen der Art der Zuwendung nicht möglich

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt:

Die Sachspende für die restauratorischen Arbeiten an den Grabstellen „Fleischer“ und „Uhle“ in Höhe von 2.755,00 EUR wird angenommen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto 55.1.01.001/52330000
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Anlage 1 Entgegennahme des Angebotes

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Amt/Abt.: 60/ 60.6

Stralsund, 27.11.2017

Tel.: 93 436

**Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des
§ 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)**

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

Geldspende Sachspende Schenkung Sonstige:

Höhe/Wert EUR	2.755,00	
Zuwendungsgeber	Dirk Palm	
Zweckbindung für	Grabstellen "Fleischer" und "Uhle"	
Einordnung in den Haushalt	Leistung 55.1.01.001	Sachkonto 52330000
Folgekosten	<input type="checkbox"/> In Höhe von <input type="checkbox"/> Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. <input type="checkbox"/> Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> Werden gedeckt aus Leistung ^{55.1.01.001} , Sachkonto ⁵²³³⁰⁰⁰⁰ .	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/Stellvertreter

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

Ja Nein

27.11.2017

Datum


Unterschrift

**3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/Stellvertreters über die
Annahme/Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR**

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

angenommen nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

Datum

Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt 60
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

27.11.2017

Datum



Unterschrift

Titel: Annahme einer Geldspende für das Schilldenkmal

Federführung: 60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum: 06.11.2017
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Bogusch, Stephan	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	27.11.2017	

Sachverhalt:

Gemäß Dienstanweisung Nr. 03/2012 vom 25.04.2013 wurde das Verfahren für den Umgang mit Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen geregelt. Der Hauptausschuss hat bei einer Wertgrenze bis 1.000 € über die Annahme einer Spende zu entscheiden.

Frau S. Tiede möchte mit einer Spende i.H.v. 300,00 EUR die Wiederherstellung des Säbels der Bronzefigur des Schilldenkmals unterstützen.

Der Säbel, es handelte sich hier bereits nicht um das Original, sondern um eine neuere, etwas grobe Replik, fehlt seit März 2017, und konnte bisher nicht wieder aufgefunden werden. Die Wiederherstellung des Säbels in seiner ursprünglichen Form, Ausstattung und Materialität ist zusammen mit weiteren Restaurierungsarbeiten an der Bronze und dem Sockel des Denkmals in 2018 geplant.

Die Annahme des Angebotes einer Zuwendung im Sinne § 44 Abs. 4 KV M-V wurde am 25.10.2017 erklärt.

Lösungsvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt die Annahme der Spende.

Alternativen:

Die Spende wird nicht angenommen. Das Geld kommt nicht den geplanten Restaurierungsarbeiten am Schilldenkmal zu Gute.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt:

Die Spende in Höhe von 300,00 EUR wird angenommen und für die Wiederherstellung des Säbels der Bronzefigur des Schilldenkmals eingesetzt.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto 55.1.01.001/52341000
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Anlage 1 Entgegennahme des Angebotes

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Amt/Abt.: 60/60.6

Stralsund, 2017-10-25
Tel.: 93 436

Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

Geldspende Sachspende Schenkung Sonstige:

Höhe/Wert EUR	300,00	
Zuwendungsgeber	Sabine Tiede	
Zweckbindung für	Säbel Schill, Schilldenkmal	
Einordnung in den Haushalt	Leistung 55.1.01.001	Sachkonto 52330000
Folgekosten	<input type="checkbox"/> In Höhe von <input type="checkbox"/> Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. <input type="checkbox"/> Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. <input checked="" type="checkbox"/> Werden gedeckt aus Leistung ^{55.1.01.001} , Sachkonto ⁵²³³⁰⁰⁰⁰ .	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/Stellvertreter

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

Ja Nein

2017-10-25
Datum


Unterschrift

3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/Stellvertreters über die Annahme/Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

angenommen nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

27.10.17

Datum



Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

Datum

Unterschrift

Titel: Ankauf eines Grundstückes am Frankendamm 2 b, Flurstücke 230/5 mit 139 m² und 232 mit 2.682 m², der Flur 31 in der Hansestadt Stralsund

Federführung:	Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH	Datum:	29.11.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Planke, Ronny Jeziorski, Heike		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	04.12.2017	

Sachverhalt:

Das Grundstück Frankendamm 2 b liegt im Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ unmittelbar zwischen Altstadt und Frankenvorstadt. Das Grundstück wird zurzeit als Standort für ein Autohaus genutzt. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen und Zwecken für diesen Bereich.

Das Grundstück Frankendamm 2 b grenzt direkt an die Klosterstraße und bildet mit dem Schulzentrum am Sund eine gemeinsame Grundstücksgrenze im Frankenhof.

Die Sanierung der vorhandenen Gebäude des Schulzentrums wurde im Juni 2013 abgeschlossen. Sie wurden im August 2013 zur Nutzung übergeben.

Im Stadtgebiet Altstadt in Stralsund ist der größte Einwohnerzuwachs innerhalb der letzten Jahre zu verzeichnen. Von 1999 bis 2013 (Quelle: ISEK 2015) betrug der prozentuale Anstieg in diesem Gebiet 69,8 %, im Stadtgebiet Süd 34,2 %. Bis 2016 erfolgte ein Zuwachs in Altstadt, Franken und Süd um 26,6 %. Für die Stadtgebiete Altstadt, Franken und Süd werden zwei Grundschulen vorgehalten, die fünf Klassen pro Jahrgang einschulen. Für den weiterführenden Bereich ab Klasse 5 werden jedoch nur 4 Züge/Klassen im Schulzentrum am Sund vorgehalten, so dass die wegen steigender Einschülerzahlen hochwachsenden Klassen für das Stadtgebiet nicht vollständig wohnortnah aufgenommen werden können. Das Schulzentrum am Sund ist ab 2019 nicht mehr in der Lage, alle SchülerInnen in die Orientierungsstufe aufzunehmen, die in den Stadtgebieten Altstadt, Franken und Süd wohnen. Derzeit wird u.a. durch eine Containerlösung auf dem Schulhof des Schulzentrums eine Beschulung abgesichert.

Die vorhandenen Klassenräume sind ausgereizt. Zudem sind für eine notwendige inklusive Beschulung in den Folgejahren auch Räume für Förder-, Beratungs- und Therapiemöglichkeiten sowie Kurssysteme bereitzuhalten. Dies ist in der gegenwärtigen Situation nicht möglich.

Aufgrund weiterer Sanierung der Gebäudesubstanz und Wohnungsneubau in der Altstadt und Franken sowie der Fertigstellung der Baugebiete in Andershof/Süd ist auch in den Folgejahren kein spürbarer Rückgang der Einschülerzahlen zu erwarten. Eine Erweiterung des Schulzentrums am Standort Frankenhof wird aus städtebaulichen, schulorganisatorischen sowie wirtschaftlichen Gründen favorisiert.

Durch den Ankauf des Grundstückes Frankendamm 2 b besteht die Chance einer Grundstücksneuordnung als Grundlage für die Umsetzung einer städtebaulichen und funktionalen Lösung für die bauliche Erweiterung des Schulzentrums am Sund am heutigen Standort.

Die Grundstücke sind vermessen.

Es wurde ein Verkehrswert ermittelt, dieser richtet sich nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Unbehau vom 01.11.2017 und beträgt 900.000,00 Euro (Anfangswert).

Der Eigentümer, Herr Peter Witthaus, ist bereit, zu verkaufen.

Die Zuständigkeit der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund ergibt sich aus § 22 Abs. 2, 4 KV M-V mit § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung.

Lösungsvorschlag:

Die Hansestadt Stralsund kauft das Grundstück Frankendamm 2 b, Flurstücke 230/5 mit 139 m² und 232 mit 2.682 m², der Flur 31

von Herrn
Peter Witthaus
Am Anger 31
18573 Altefähr

zu einem Kaufpreis von 900.000,00 Euro.

Alternativen:

Es erfolgt kein Ankauf. Die Chance einer Grundstücksneuordnung als Grundlage für die Umsetzung einer städtebaulichen und funktionalen Lösung für die bauliche Erweiterung des Schulzentrums am Sund am heutigen Standort wird nicht genutzt und die städtebaulichen Ziele und Zwecke für diesen Bereich nicht realisiert.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1.

Die Hansestadt Stralsund kauft das Grundstück Frankendamm 2 b, Flurstücke 230/5 mit 139 m² und 232 mit 2.682 m², der Flur 31

von Herrn
Peter Witthaus
Am Anger 31

18573 Altefähr

zu einem Kaufpreis von 900.000,00 Euro.

2.

Das Vertragsabschlussverfahren ist beim Notar innerhalb von 6 Monaten abzuschließen. Der Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Vertragsabschluss beim Notar innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses nicht zustande kommt und das Versäumnis dieser Frist ausschließlich der Begünstigte zu verschulden hat. Mit der Feststellung der Bedingung gilt der Beschluss als aufgehoben.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Sämtliche Kosten des Vertrages und seiner Durchführung werden vom Treuhandkonto der Hansestadt Stralsund übernommen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: April 2018

Zuständigkeit: Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH

Anlage_Gutachten_Frankendamm 2 b

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



Gutachten über den Verkehrswert

gemäß § 153 (3) Baugesetzbuch (BauGB) für das im förmlich festgelegten Sa-
nierungsgebiet „Altstadtinsel“ Stralsund gelegene Grundstück des

**Autohauses Witthaus
Frankendamm 2b
18439 Stralsund**



12559 Berlin, im November 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsgrundlagen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Aufgabenstellung / Zweck der Stellungnahme	3
1.3	Ortstermin	3
1.4	Bewertungstichtag	3
1.5	Qualitätstichtag für den Anfangswert	4
1.6	Unterlagen	4
1.7	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	5
1.8	Rechtsgrundlagen / Literatur	6
2	Angaben zur Liegenschaft	7
3	Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet und zum Bewertungstichtag	8
3.1	Kurze Lagebeschreibung	8
3.2	Städtebauliche Ausgangssituation zum Qualitätstichtag	9
3.3	Grundstückszuschnitt	10
3.4	Erschließung	11
3.5	Art der Bebauung / Art der Nutzung	11
3.6	Lasten und Rechte	11
3.7	Planungsrecht	11
3.8	Denkmalschutzaufgaben	12
3.9	Altlasten / Kampfmittel / Baugrundverhältnisse	12
3.10	Gesamtbeurteilung	12
4	Gebäudebeschreibung	13
5	Grundsätze der Bewertung in Entschädigungsfällen	15
5.1	Rechtliche Grundlagen	15
5.2	Bewertungsverfahren	18
5.3	Gewählte Verfahren	19
6	Grundstücksmarkt	20
7	Bewertungsergebnisse	21
7.1	Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen	21
7.2	Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert)	22
7.3	Ermittlung des Ertragswertes	24
7.3.1	Vorbemerkungen	24
7.3.2	Vorläufiger Ertragswert	26
7.3.3	Marktangepasster Ertragswert	27
7.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	27
7.4	Ermittlung des Verkehrswertes	29

Anlagen

- Anlage 1: Grundbuch
- Anlage 2: Leitungsbestand
- Anlage 3: Baulastauskunft
- Anlage 4: Altlastenauskunft
- Anlage 5: Ermittlung der baulichen Kennzahlen
- Anlage 6: Fotos

1 Auftrag und Auftragsgrundlagen

1.1 Auftrag

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung erfolgte durch die

Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Hansestadt Stralsund
Fährstraße 22
18439 Stralsund.

1.2 Aufgabenstellung / Zweck der Stellungnahme

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt das Grundstück

Frankendamm 2b
18439 Stralsund

als Voraussetzung für eine Grundstücksneuordnung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadtinsel“ zu erwerben. Als Grundlage für die Ankaufsverhandlungen soll ein entsprechendes Verkehrswertgutachten erarbeitet werden.

Da das Grundstück in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, hat der Verkehrswert die sanierungsunbeeinflusste Qualität gemäß § 153 (3) BauGB zu berücksichtigen.

1.3 Ortstermin

Durch den Unterzeichner erfolgte eine Ortsbesichtigung gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer, Herrn Witthaus und Mitarbeiterinnen der Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH am 08.08.2017.

1.4 Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung wird zeitnah der 01.11.2017 angehalten, wobei unterstellt wird, dass der Zustand der vorhandenen baulichen Anlagen seit dem Besichtigungszeitpunkt am 08.08.2017 unverändert geblieben ist.

1.5 Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Bei der Anfangswertermittlung ist die Grundstücksqualität zugrunde zu legen, die das Grundstück vor Bekanntwerden der Absicht, eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen, gehabt hat. Dieser Zeitpunkt ist regelmäßig mit der Beschlussfassung der Stadtvertreter über die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen anzuhalten. Stralsund gehörte 1990 zu den von der Bundesregierung ausgewählten Städten, für die als Pilotprojekte in den neuen Bundesländern ein städtebauliches Förderprogramm aufgelegt worden ist. Erste Fördermaßnahmen wurden in der Stadt im selben Jahr und somit noch vor Aufnahme vorbereitender Untersuchungen sowie vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes am 24.02.1992 wirksam.

Als Qualitätsstichtag wird nachfolgend der 1. Januar 1990 angehalten, der eine Erwartungshaltung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ausschließt.

1.6 Unterlagen

Dem Unterzeichner standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 10.08.2017 (Blatt 9068)
- Flurkartenauszug
- Auszüge aus Gebäudeplänen
- Kostenberechnung von 1993 für Umbaumaßnahmen
- sanierungsrechtliche Genehmigung für Abrissarbeiten vom 12.03.1999
- Baulastauskunft vom 08.11.2017
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.11.2017
- Auskunft zu Leitungsbestand der REWA vom 22.11.2017.

1.7 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern lediglich um eine erste Grobschätzung des Verkehrswertes gemäß § 153 (3) BauGB im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme. Unabhängig davon, gelten die gleichen Grundsätze für die Wertermittlung wie bei Verkehrswertgutachten. So erfolgt die Stellungnahme unter Beachtung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 630) sowie den einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards erarbeitet.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie in der Stellungnahme dokumentiert werden. Es wird uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Bewertungsstichtag unterstellt. Weitere Grundlagen sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die Grundstücksflächen wurden hinsichtlich der Boden- und Baugrundbeschaffenheiten vom Unterzeichner nicht untersucht. Nachfolgend werden normale Baugrundverhältnisse sowie Altlasten- und Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Sofern sich auf dem Bewertungsgrundstück Baulichkeiten befinden, wird deren Bausubstanz im Rahmen von Verkehrswertermittlungen grundsätzlich ohne Öffnung bzw. Zerstörung der Konstruktion durch Inaugenscheinnahme beurteilt. Spezielle Untersuchungen (Standfestigkeit, Schall- und Wärmeschutz, Bauschädlinge, Schadstoffe, Bergbaueinflüsse etc.) sind nicht erfolgt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) wird nachfolgend unterstellt. Untersuchungen durch den Unterzeichner erfolgten hierzu nicht. Ebenfalls wurden privatrechtliche Bestimmungen zur Nutzung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen nicht geprüft.

Es wird zum Bewertungsstichtag unterstellt, dass sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt fälligen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren etc. erhoben und bezahlt worden sind, sofern hierzu in der Stellungnahme nichts Besonderes vermerkt worden ist. Ein ausreichender Versicherungsschutz wird für das Bewertungsobjekt unterstellt.

Steuerliche Belange sind ausdrücklich nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Bei der Bewertung in Sanierungsgebieten werden die Anfangs- und Endwerte sowie die Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) für die fiktiv unbebauten Grundstücke ermittelt. Die Bausubstanz sowie die vorhandenen Auf- und Einbauten bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt.

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen gelten, sofern in der Stellungnahme nichts anders ausgeführt worden ist.

1.8 Rechtsgrundlagen / Literatur

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298).
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639).
3. Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006, zuletzt geändert durch die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Auf eine gesonderte Literaturliste wird verzichtet. Sofern im Gutachten auf Literaturangaben und Quellen Bezug genommen wird, werden die entsprechenden Fundstellen durch Fußnoten markiert.

2 Angaben zur Liegenschaft

Ort: 18439 Stralsund

Straße: Frankendamm 2b

Eigentümer: Peter Witthaus

Grundbuch: von Stralsund

Grundbuchblatt: 9068

Gemarkung: Stralsund

Flur: 31

Flurstücke/
Flurstücksgröße: 230/5 mit 139 m²
232 mit 2.682 m²

Grundstücksgröße: 2.821 m²

Bemerkungen: Die Angaben wurden der Kopie des Grundbuchblattes vom
10.08.2017 (Anlage 1) entnommen.

3 Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet und zum Bewertungsstichtag

3.1 Kurze Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der mecklenburg-vorpommerschen Hafen- und Hansestadt Stralsund. Die Stadt liegt am Strelasund, einer Meerenge der Ostsee vor der Insel Rügen. Stralsund hat die Funktion einer Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen. In der Stadt leben etwa 59.000 Einwohner.

Die Werftindustrie ist nach wie vor ein wichtiger Arbeitgeber, hat jedoch im Verlauf der letzten 25 Jahre an wirtschaftlicher Bedeutung verloren. Zu einem der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren hat sich dagegen der Tourismus für die Stadt entwickelt, auch deshalb, weil die Stralsunder Altstadt seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt.

Das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ umschließt den historischen Stadtkern, der durch den Strelasund, den Franken Teich und den Knieper Teich begrenzt wird. Im Jahr 2006 wurde das Sanierungsgebiet erweitert.

Nachfolgend ist die Altstadt von Stralsund mit der Sanierungsgebietsabgrenzung (gelbe Fläche) dargestellt. Die Bewertungslage wird durch einen Pfeil markiert.



Quelle: Managementplan Altstadt Fortschreibung 2015

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand der historischen Altstadt von Stralsund. Der Frankendamm bildet eine zentrale Zufahrtsstraße zur Innenstadt von der autobahnähnlich ausgebauten B96a nach Rügen.

Der Frankendamm ist geprägt von offenen, halboffenen aber auch geschlossenen Bebauungsstrukturen des 20. und 21. Jahrhunderts. Der Bereich zwischen Frankendamm und Hafen ist durch eine Gemengelage von offenen Bebauungsstrukturen, mehrgeschossiger Verwaltungs- und Wohnbauten aber auch gewerblicher Objekte geprägt. Direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzend, existieren ein Verwaltungsbau und ein Schulgelände. Nördlich der Klosterstraße beginnt die historische Altstadt mit ihrer überwiegend geschlossenen Bebauung mit gemischter Nutzung. Der Hafen und die Hafensinsel sind fußläufig erreichbar.

3.2 Städtebauliche Ausgangssituation zum Qualitätsstichtag

Das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ wird durch eine insgesamt erhaltene Altstadtstruktur mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden geprägt, die teilweise bereits in der DDR beispielhaft saniert wurden. Ein Großteil der vorhandenen Gebäude befand sich jedoch infolge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen in einem äußerst schlechten Zustand.

Kriegseinwirkungen des 2. Weltkriegs führten zu einer rd. 10 %igen Zerstörung der Altstadt.

Zum Qualitätsstichtag waren ca. 6,8 ha Grundstücksfläche noch unbebaut und rund 1/3 des früheren Wohnungsbestandes nicht mehr nutzbar.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden nach ^{1/} folgende Schwerpunkte städtebaulicher Missstände herausgestellt:

- Das Straßennetz ist durch die Überlagerung der verschiedenen Verkehrsarten völlig überlastet und stört dadurch die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Altstadt als Einkaufszentrum, Wohnstandort und Zentrum für den Tourismus.
- Die Bau- und Grundstücksstruktur erschwert die Erweiterung und sinnvolle Ausnutzung von Geschäftsflächen sowie die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnumfeldes. Rückwärtige Grundstücke sind zum Teil durch Nebengebäude untergeordneter Funktion überbaut, so dass sie keine weitere bauliche Entwicklung für zentrale Funktionen zulassen.

¹ Hansestadt Stralsund: Begründungsbericht zur Sanierungssatzung v. 25.09.1991

- Private und öffentliche PKW – Stellplätze sind auch in zumutbarer Gehwegentfernung von der Altstadtinsel nicht in ausreichendem Umfang vorhanden.
- In der gesamten Altstadt ist der Anteil der sanierungsnotwendigen Bausubstanz besonders groß. Die Bausubstanz weist erhebliche Mängel in der Wohnausstattung auf, ca. 1.000 Wohneinheiten sind gänzlich unbewohnbar und stehen leer.
- Viele Gebäude sind durch unterlassene Instandsetzung in einem baulichen Zustand, dass ihr ursprünglicher architektonischer Erhaltungswert verloren gegangen ist. Es besteht die Gefahr, dass durch unkoordinierte bauliche Einzelmaßnahmen (Neu- und Umbau), die städtebauliche und kulturhistorisch bedeutsame Qualität der Altstadt empfindlich beeinträchtigt wird.

Die Bewertungsfläche liegt an einer Hauptzufahrtsstraße zur Altstadtinsel, dem Frankendamm, der sich zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert in einem instandsetzungswürdigen Zustand befand. Das Umfeld der Bewertungslage war durch eine Gemengelage von Wohn-, Gewerbe- und Büronutzungen geprägt.

3.3 Grundstückszuschnitt

Das Eckgrundstück hat insgesamt einen kompakten, aber unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront zum Frankendamm beträgt ca. 30 m, zur Klosterstraße ca. 70 m. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau. Nachfolgend ist der Grundstückszuschnitt dargestellt:



Quelle: Flurkarte Hansestadt Stralsund

3.4 Erschließung

Das Grundstück grenzt direkt an die öffentlichen Straßen Frankendamm und Klosterstraße. Die Straßen sind ortsüblich und vollständig entsprechend ihrer Bestimmung als Haupterschließungs- bzw. Anwohnerstraße ausgebaut. Das Grundstück hat Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Elektroenergie.

3.5 Art der Bebauung / Art der Nutzung

Das Grundstück ist mit einem überwiegend 1-geschossig ausgebildeten Werkstattkomplex bebaut, der teilweise unter Einbeziehung von Resten einer historischen Befestigungsanlage errichtet worden ist. Das Grundstück dient seit mehreren Jahrzehnten als Werkstattgelände für die Instandsetzung und Wartung von Kraftfahrzeugen, gegenwärtig als Autohaus und Werkstatt eines japanischen PKW-Herstellers.

3.6 Lasten und Rechte

In der Abteilung II des Grundbuchblattes ist ein Sanierungsvermerk und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH eingetragen. Der Leitungsbestand ist dem Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Das Baulastenverzeichnis ist frei von Eintragungen (Anlage 3).

Auf dem Grundstück befindet sich eine Werkswohnung, die von Angehörigen des Eigentümers bewohnt wird. Der Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor. Ebenfalls wurden andere privatrechtliche Verträge nicht bekannt.

3.7 Planungsrecht

Zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert gab es weder einen Bebauungsplan noch einen Flächennutzungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes hätte auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen müssen.

3.8 Denkmalschutzauflagen

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Altstadt Stralsund“, der durch Verordnung mit Wirkung vom 27.03.1996 rechtsverbindlich geworden ist. Die auf dem Bewertungsgrundstück existierenden Reste des ehemaligen „Franken-Kronwerks“ mit Gedenktafel an Karl XII von Schweden, die Teil der vorhandenen Gebäudekonstruktion sind, sind als bauliches Einzeldenkmal geschützt. Nach Informationen der Denkmalbehörde bei der Hansestadt Stralsund sind Umnutzungen und Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz durch die Einzeldenkmalausweisung nicht ausgeschlossen, ebenfalls nicht eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung. Grundsätzlich sind jedoch alle damit verbundenen Planungen und Bauvorhaben durch die Denkmalbehörde genehmigungspflichtig.

3.9 Altlasten / Kampfmittel / Baugrundverhältnisse

Der Unterzeichner hat keine eigenen Untersuchungen zu Altlasten, Kampfmittelbelastungen und Baugrundverhältnissen vorgenommen. Eine Anfrage beim Landkreis Vorpommern-Rügen zur Existenz über Eintragungen im Altlastenkataster ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen dokumentiert sind. Diese Auskunft gemäß Anlage 4 lässt jedoch nicht den Rückschluss zu, dass auf dem Grundstück keine Altlasten existieren. Im Rahmen der nachfolgenden Bewertung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten und Kampfmitteln ist und normale, ortsübliche Baugrundverhältnisse existieren.

3.10 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück hat eine zentrale, innerstädtische Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung.

4 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück grenzt an 2 Straßen. Entlang der Straßenfronten existieren die Reste des „Franken-Kronwerks“, ein Teil der ehemaligen Stralsunder Stadtbefestigung aus dem 19. Jahrhundert. An der Rückseite des Klinkermauerwerkes mit 2 Türmen wurde ebenfalls im 19. Jahrhundert ein Gebäude für Geschütze angebaut, welches den Grundstock des heutigen Werkstattgebäudes bilden dürfte. Das heutige, überwiegend 1-geschossige, nicht unterkellerte Gebäude besteht aus einem Klinkermauerwerk und einer Dachkonstruktion aus Holzfachwerkbändern, teilweise auch aus einer Hänge- und Sprengewerkskonstruktion aus Holz. Das flach geneigte Dach ist mit Bitumenpappe gedeckt. Die beiden Längswände übernehmen die tragende Funktion. Durch leichte Querwände, teilweise auch Längswände wurde nachträglich die heutige Grundrissgliederung geschaffen. Sie wird im Prinzip durch 4 Sektionen bestimmt. Sektion 1 am Frankendamm besteht aus einem größeren Verkaufsraum für Neufahrzeuge. Sektion 2 ist in kleinere Räume für Sozialeinrichtungen und Technikräume (z.B. Heizung) bestimmt. In der Sektion 3 sind die größeren Werkstatthallen angeordnet und in der letzten Sektion befinden sich Büroräume, Materiallager sowie eine Werkswohnung. Dieser Bereich ist teilweise 2-geschossig ausgebildet.

Insgesamt ist die Bausubstanz gepflegt und funktionstüchtig. Sie weist einen der Nutzung entsprechenden einfachen Standard auf.

Die Bausubstanz wird nachfolgend im Detail beschrieben:

- Rohbau

Fundamente:	unbekannt, vermutlich Betonstreifenfundamente
Wände:	überwiegend Ziegel- und Klinkermauerwerk, teilweise auch leichte Gipskartonständerwände
Decken:	Massivkonstruktionen bzw. Stahlträgerkonstruktionen mit Betondielen oder Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppenkonstruktion
Dach:	flaches Satteldach als Holzkonstruktion (Hänge-Sprengewerk oder Holz- bzw. Stahlfachwerkkonstruktion, Holzdielung, Bitumenpappdeckung, einfache Wärmedämmung

- Ausbau

Fußböden:	überwiegend versiegelte Betonestrichböden, teilweise Fliesenbeläge, PVC-Beläge, Textilbelag im Büro
-----------	---

- Türen/Tore:** Holzfuttertüren, Metalltüren in Werkstattbereichen, Aluminium-Glas-Elemente im Fassadenbereich, Aluminium-Segmentrolltore
- Fenster:** Holzthermokonstruktionen, teilweise großflächige Aluminiumthermoelemente, teilweise Sonnenschutzlamellen mit elektrischem Antrieb
- Wandflächen:** Steinzeugfliesen im Werkstattbereich, Glattputzflächen farbbehandelt
- Deckenflächen:** Gipskartonverkleidungen, farbbehandelt
- Sanitäranlagen:** einfache, funktionstüchtige Sanitäreinrichtungen mit Wand- und Bodenfliesen, Vorwandinstallationen
- Heizung:** Gaszentralheizung mit Plattenheizkörpern, Klimatruhe im Bürobereich im DG
- Elektroinstallation:** einfache Über- und Unterputzinstallationen mit unterschiedlichem Standard (DIN und TGL)
- Bemerkungen:** Die Werkswohnung konnte nicht besichtigt werden, hat jedoch nach Auskunft des Eigentümers einen modernen, zeitgemäßen Standard. Der äußere Eindruck und der Zustand des zu der Wohnung gehörenden Gartens sowie Schuppens stützen diese Aussage.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird eingeschätzt, dass deutliches energetisches Sparpotential an der Gebäudekonstruktion (Dach, Fußboden) und der Haustechnik (Heizung, Lüftung) besteht.

Aus den vorliegenden Plänen und Unterlagen lassen sich folgende Gebäudekennzahlen näherungsweise ableiten:

Gebäudelänge: ca. 61,50 m
Gebäudetiefe: ca. 17,10 m
bebaute Fläche: ca. (61,50 x 17,10) m = ca. 1.051,65 m²
rd. 1.050,00 m².

5 Grundsätze der Bewertung in Entschädigungsfällen

5.1 Rechtliche Grundlagen

Die Bewertungsfläche soll durch die Hansestadt Stralsund im Rahmen der geplanten städtebaulichen Neuordnung erworben werden.

Für die geplante Grundstücksinanspruchnahme ist der Eigentümer in angemessenem Umfang und Höhe zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich gemäß § 95 BauGB nach dem Verkehrswert des Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes. Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB *„... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Das sich das Bewertungsobjekt in einem nach § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet befindet, ist der Verkehrswert des Grundstückes unter Würdigung der sanierungsunbeeinflussten Qualität (gemäß § 153 (3) BauGB) als Entschädigungsgrundlage zu bemessen.

Die Enteignung eines Grundstückseigentümers kann nur durch ein entsprechendes Enteignungsverfahren dann erfolgen, wenn der Betroffene das durch die Kommune bzw. den Vorhabenträger ihm zu unterbreitende angemessene Angebot im Rahmen des freihändigen Erwerbs (§ 169 (3) BauGB) abgelehnt hat. Die Höhe des angemessenen Angebotes wird sich dabei an der Größenordnung der Enteignungsentschädigung orientieren, denn nach ^{2/} reicht es für die Angemessenheit des Angebotes aus, *„...wenn es in seiner Höhe etwa der Enteignungsentschädigung entspricht.“*

Für die nachfolgende Entschädigungswertbemessung können somit die Grundsätze der Enteignungsentschädigung berücksichtigt werden.

² Aust/Jacobs: Die Enteignungsentschädigung, Walter de Gruyter; Berlin, New York, 1997

Nach Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes ist die Höhe der Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen zu bestimmen.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) hat deshalb festgelegt, dass eine starr am Marktwert orientierte Entschädigung nicht geboten ist. ^{3/}

Vielmehr soll sichergestellt werden, dass der Betroffene in die Lage versetzt wird, sich mit der Entschädigungssumme ein entsprechendes gleichwertiges (also auch mit den für ihn speziellen baulichen Anlagen und Außenanlagen) Ersatzobjekt zu beschaffen. ^{4/}

In einschlägigen Urteilen des BGH ^{5/} wird somit festgestellt:

„Die Enteignungsentschädigung für das entzogene Grundstück ist nach dem Wert zu bemessen, den es in seiner konkreten Gestalt für den Eigentümer hatte. Bei der Ermittlung des Wertes sind die allgemeinen Grundsätze des Enteignungsrechtes maßgebend.“

Neben der Entschädigung für den Rechtsverlust am Grundstück und seinen Aufbauten sind Folgeschäden und sonstige Vermögensnachteile gemäß § 96 BauGB ebenfalls zu entschädigen.

³ BVerfGE 24, 367,421

⁴ BGH, WM 1982, 985

⁵ "Holzhandlungsurteil" BGH v. 16.12.1974 - III ZR 39/72 - (MDR 1975, 387)

"Schlachthofurteil" BGH v. 6.12.1965 - III ZR 172/64 - (NJW 1966, 493)

"Berghotelurteil" BGH v. 27.4.1964 - III ZR 136/63

(Baurechtssammlung Band 19)

„...Nach der Rechtsprechung (BGHZ 65, 253, 254=JW 1976, 232=MDR 1976, 211) handelt es sich bei den entschädigungspflichtigen Folgeschäden um Nachteile, die durch die Enteignung unmittelbar entstehen und auf der Beeinträchtigung von rechtlich geschützten Werten beruhen. Die Vereitelung von Aussichten und Erwartungen und die Beeinträchtigung bloßer wirtschaftlicher Belange müssen außer Betracht bleiben. Darüber hinaus muss dem Betroffenen durch die Folgeschäden wie durch den Rechtsverlust zum Wohle der Allgemeinheit etwas genommen werden. Nachteile, die jedermann treffen können, auch wenn ihm nichts enteignet wird, scheiden aus. Überhaupt ist der Kreis der ersatzfähigen Folgeschäden eng zu ziehen (Kreft Enteignungsentschädigung II, S. 21). In der Regel stellen sich Folgeschäden als persönlichkeitsbezogene besondere Nachteile dar, die zum Rechtsverlust am Eingriffsgegenstand ohne dingliche Beziehung zu ihm noch hinzutreten...“^{6/}

⁶ Aust/Jacobs: Die Enteignungsentschädigung, Walter de Gruyter; Berlin, New York, 1997, S. 220

5.2 Bewertungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Zur Auswahl der heranzuziehenden Verfahren sind folgende Gesichtspunkte berücksichtigt worden:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren erfordert, dass ein Preisvergleich einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken möglich ist. Das Vergleichswertverfahren kommt in der Regel für die Bodenwertermittlung zur Anwendung.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren führt zu sachgerechten Ergebnissen bei der Verkehrswertermittlung ertragsbedingter Grundstücke, d.h., bei Objekten, für deren Wertbeurteilung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die marktüblichen Erträge im Vordergrund stehen. Dies ist insbesondere bei durch Vermietung und Verpachtung genutzten Wohn- und Geschäftsgrundstücken der Fall. Bei diesen Objekten werden die Erträge nur durch die Gebäudesubstanz erwirtschaftet. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge einbringt.

Der Ertragswert wird aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag abgeleitet. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten geminderten Jahresrohertrag.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren eignet sich besonders für Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt.

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheit der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Alterswertminderung berücksichtigt das jeweilige Gebäudealter und seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bereits im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellkosten ermittelt.

Im Rahmen aller 3 Verfahren sind besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.3 Gewählte Verfahren

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird nachfolgend das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Bei der Gebäudesubstanz handelt es sich um ein klassisches Renditeobjekt, so dass für die Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren berücksichtigt wird.

6 Grundstücksmarkt

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Stralsund sind zum 31.12.2016 die aktuellen Bodenrichtwerte herausgegeben worden. Nachfolgend sind einige wesentliche Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Frankendamm

- nördlicher Teil 172,00 €/m², WB
geschlossene Bauweise, GRZ 0,6; GFZ 1,6,
erschließungsbeitragsfrei
- südlicher Teil 100,00 €/m², MI
geschlossene, 3-geschossige Bauweise, 500 m²
erschließungsbeitragsfrei

Diebsteig, kleiner Diebsteig Peter-Blome-Str.

100,00 €/m², WA
geschlossene, 3-geschossige Bauweise, 500 m²
erschließungsbeitragsfrei

Bei den vorgenannten Bodenrichtwerten handelt es sich um sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte).

Für gewerbliche Bauflächen in Stralsund werden die nachfolgenden Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Gewerbeflächen

- An der Werft 40,00 €/m²
- Bauhofstraße 36,00 €/m²
- Kappelstr., Robert-Koch-Str. 20,00 €/m²
- Am Umspannwerk 10,00 €/m²
- Rostocker Chaussee 30,00 €/m²
- Platz des Friedens 34,00 €/m²
- Gewerbegebiet B8 32,00 €/m²
- Am Langendorfer Weg 15,00 €/m²

7 Bewertungsergebnisse

7.1 Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen

Im § 5 der ImmoWertV wird zwischen Entwicklungszuständen unterschieden, die definiert werden:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert um

baureifes Land,

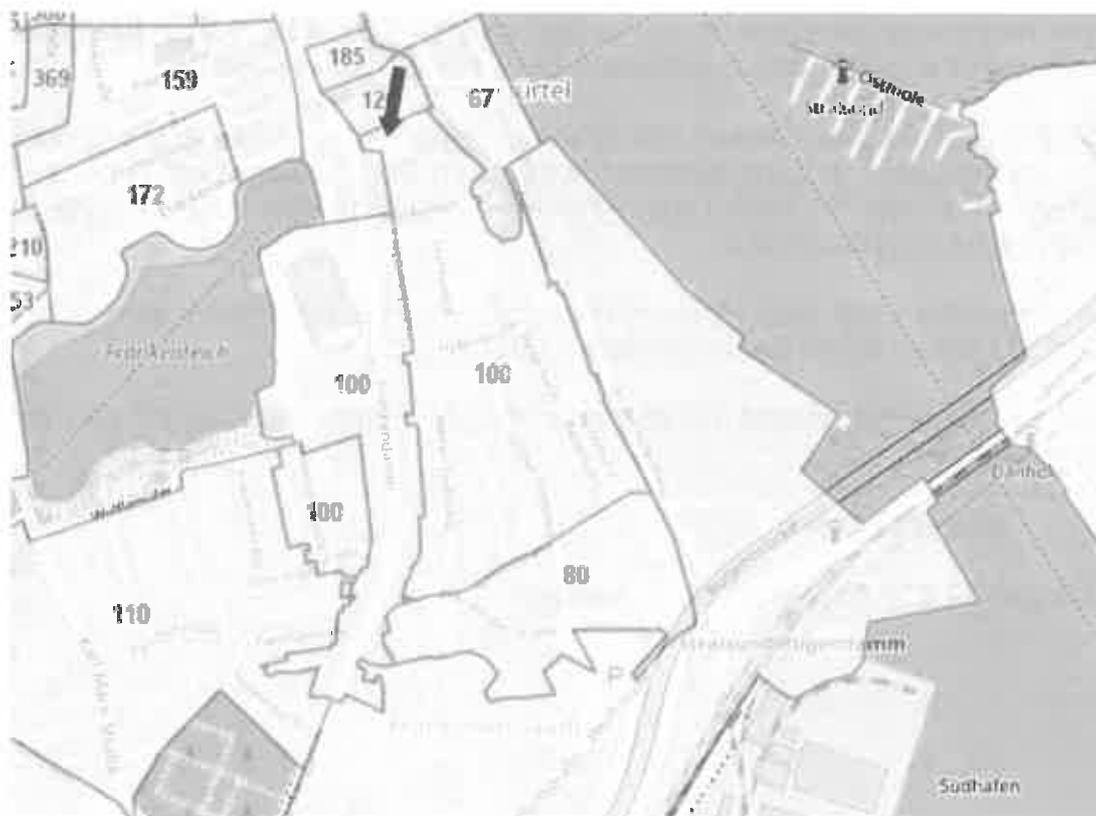
das gemäß § 34 BauGB zu beurteilen war.

7.2 Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert)

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert zum 31.12.2016 in Höhe von

100,00 €/m²

bezogen auf eine allgemeine Wohnbaulandqualität (WA) bei geschlossener, 3-geschossiger Bauweise und 500 m² Grundstücksgröße ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert ist identisch mit dem Richtwert für den südlichen Teil des Frankendamms, der dort auf eine gemischte bauliche Nutzung abstellt. Nachfolgend ist der maßgebende Auszug aus der Bodenrichtwertkarte dargestellt und das Bewertungsgrundstück markiert:



Der für die Bewertungsfläche ausgewiesene Bodenrichtwert stellt auf eine Wohnbaulandqualität ab und kann deshalb für das Bewertungsgrundstück nicht als maßgebend angesehen werden. Der Bodenrichtwert für den südlichen Teil des Frankendamms liegt ebenfalls bei 100,00 €/m² bei sonst gleichen Rahmenbedingungen, stellt allerdings auf eine MI-Flächenqualität gemäß § 6 BauNVO ab. Die Nutzung des Grundstückes als Autohaus und KFZ-Werkstatt ließe sich einer MI-Qualität zuordnen, so dass der Bodenrichtwert maßgebend sein könnte. Allerdings stellt dieser Bodenrichtwert auf eine 3-geschossige Bauweise und somit eine intensivere Grundstücksausnutzung ab, wie sie entlang des Frankendamms auch üblich ist.

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um eine dienstleistungsorientierte Gewerbefläche. Für vergleichbare Flächen (Autohäuser, Tankstellen, Einkaufsmärkte, Fastfoodketten, Büroobjekte etc.) werden erfahrungsgemäß 2- bis 3-fach höhere Kaufpreise als für normale produktive Gewerbeflächen bezahlt. In Stralsund liegen die Bodenrichtwerte für produktive GE-Flächen bei etwa 10,00 bis 20,00 €/m² (i. M. 15,00 €/m²), so dass für die dienstleistungsorientierten GE-Flächen sich Bodenwerte von etwa 30,00 bis 45,00 €/m² einstellen müssten. Tatsächlich liegen die Bodenrichtwerte für Einkaufsparks (z.B. Rostocker Chaussee) bei ca. 30,00 €/m² bis 44,00 €/m² (Grünhofer Bogen, MI) und für Verwaltungsstandorte (z.B. Platz des Friedens) bei 34,00 €/m².

Deutlich wird, dass das Wertverhältnis auch in Stralsund durch die Bodenrichtwerte bestätigt wird. Der für eine dienstleistungsorientierte Gewerbenutzung marktgerechte Bodenwert in Stralsund liegt mithin in einer Bandbreite von ca. 30,00 bis 44,00 €/m². Würdigt man die sehr zentrale innerstädtische Lage des Bewertungsgrundstückes, so kann bei der gegebenen Nutzung mit einem Autohaus und KFZ-Werkstatt ein Bodenwert in Höhe von

50,00 €/m²

als angemessen und marktgerecht angehalten werden.

Der Bodenwert mit seiner sanierungsunbeeinflussten Qualität wird deshalb zu

$2.821 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{141.050,00 \text{ €}}$

angehalten.

7.3 Ermittlung des Ertragswertes

7.3.1 Vorbemerkungen

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Maßgebend für den Verkehrswert ist die Ertragsfähigkeit der Immobilie. Es wird deshalb nachfolgend der Ertragswert untersucht.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wurde das Grundstück durch den Eigentümer mit seiner Firma eigengenutzt. Nach Informationen des Eigentümers wird die kleine Erdgeschosswohnung am nördlichen Giebel des Gebäudes durch seinen Sohn genutzt. Mietverträge für die Wohnung wie auch für die KFZ-Werkstatt lagen dem Unterzeichner nicht vor. Nachfolgend werden die orts- und marktüblichen Mieten für die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass die vorhandenen Nutzungen kurzfristig kündbar wären. Nach Auskunft des Eigentümers lagen keine weiteren Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse vor.

Dem Unterzeichner liegen einige Gebäudepläne vor, aus denen die vorhandenen Nutzflächen überschlägig ermittelt worden sind (Anlage 5). Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.050 m² hat nach überschlägigen Ermittlungen etwa folgende Nutzflächen:

Verkaufsflächen Autohaus EG:	ca. 250 m ²
Werkstatt-, Lager-, Sozialflächen EG:	ca. 540 m ²
Büroflächen im 1. OG:	ca. 50 m ²
Wohnfläche EG:	ca. 65 m ²
Lagerflächen im 1. OG:	ca. 70 m ²
Summe aller Nutzflächen:	ca. 975 m ² .

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin insgesamt etwa 25 bis 30 KFZ-Stellflächen für Ausstellungs- bzw. Reparaturfahrzeuge.

Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung dieser Flächenansätze nachfolgend ermittelt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung kommen folgende marktgerechte Mieten zum Ansatz:

Werkstattflächen:	i. M. 5,00 €/m ²
Büroflächen:	i. M. 6,00 €/m ²
Verkaufsflächen:	i. M. 10,00 €/m ²
Lagerflächen 1. OG:	i. M. 2,00 €/m ²
Wohnflächen:	i. M. 7,00 €/m ²
KFZ-Stellflächen:	i. M. 25,00 €/St.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie wie folgt geschätzt:

Mietausfallwagnis:	4 % des Jahresrohertrages
Verwaltungskosten:	3 % des Jahresrohertrages
Instandhaltungsrücklagen:	i. M. 5,00 €/m ² Mietfläche 85,00 €/Stellplatz.

Der Liegenschaftszinssatz ist Ausdruck für die marktübliche Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals und somit Ausdruck für das mit der Immobilie verbundene Risiko. Der Gutachterausschuss hat für Wohnimmobilien in seinem Grundstücksmarktbericht 2009 / 2010 Liegenschaftszinsen ausgewiesen, die aus realisierten Verkäufen abgeleitet worden sind. Danach lagen diese für größere Mehrfamilienhäuser zwischen 4,0 und 5,8 %. Aktuellere Daten wurden bisher nicht veröffentlicht, ebenfalls keine Liegenschaftszinsen für gemischt genutzte oder gewerblich genutzte Objekte. Der Liegenschaftszins muss deshalb nachfolgend geschätzt werden.

Der Liegenschaftszins wird unter Würdigung der vorherrschend gewerblichen Nutzung durch die KFZ-Branche mit 6,5 % berücksichtigt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bausubstanz wird mit etwa 30 bis 40 Jahren angehalten (i. M. 35 Jahre).

7.3.2 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird unter Berücksichtigung der vorangestellten Ansätze wie folgt abgeleitet.

Ertragsansätze	
Verkaufsflächen	
ca. 250 m ² x 10,00 €/m ² x 12 Mon. =	30.000,00 €
Werkstatt-, Lagerflächen EG	
ca. 540 m ² x 5,00 €/m ² x 12 Mon. =	32.400,00 €
Büroflächen 1. OG	
ca. 50 m ² x 6,00 €/m ² x 12 Mon. =	3.600,00 €
Wohnflächen	
ca. 65 m ² x 7,00 €/m ² x 12 Mon. =	5.460,00 €
Lagerflächen im 1. OG	
ca. 70 m ² x 2,00 €/m ² x 12 Mon. =	1.680,00 €
KFZ-Stellflächen	
ca. 30 St. x 25,00 €/St. x 12 Mon. =	9.000,00 €
Jahresrohertrag:	82.140,00 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:	
- Mietausfallwagnis:	4 % d. Jahresrohertrags ./.
- Verwaltungsaufwand:	3 % d. Jahresrohertrags ./.
- Instandhaltungsrücklagen:	ca. 975 m ² x 5,00 €/m ² = ./.
	i. M. 30 St. X 85,00 €/St. = ./.
Jahresreinertrag:	68.965,20 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	
6,5 % von 141.050,00 €	./.
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	59.796,95 €
Vervielfältigt mit Rentenbarwertfaktor bei 35 Jahren Restnutzungsdauer	
6,5 % Liegenschaftszins	
(gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)	13,69
Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	818.620,00 €
zzgl. Bodenwert:	141.050,00 €
vorläufiger Ertragswert:	959.670,00 €
	<u>rd. 960.000,00 €</u>

7.3.3 Marktangepasster Ertragswert

Eine besondere Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes ist aus der Sicht des Unterzeichners nicht erforderlich, da bereits in den Ertragsansätzen die Marktsituation gewürdigt worden ist.

7.3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV werden besondere objektspezifische Merkmale soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt ist teilweise durch Denkmalschutzaufgaben betroffen. Auswirkungen auf den Verkehrswert werden aus diesen Auflagen jedoch nicht gesehen, da bauliche Mehraufwendungen zum Erhalt der Denkmalsubstanz steuerlich durch Sonderabschreibungen geltend gemacht werden können. Insgesamt ist das Objekt gepflegt und funktionstüchtig. Partiiell sind Reparaturleistungen erforderlich (z.B. Unterdecke im Bereich Schornstein). Die Aufwendungen für eine Instandsetzung sind jedoch im Rahmen der normalen Instandsetzungsmaßnahmen gedeckt, so dass eine weitere Wertminderung nicht erforderlich ist.

Das Grundstück ist durch ein Leitungsrecht für die REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH betroffen. Aus dem Bestandsplan in Anlage 2 ist die Lage der Grundstücksinanspruchnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze zu erkennen. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt jeweils 3 m von der Leitungsachse aus gemessen. Für die aktuelle Nutzung des Grundstückes ergeben sich aus dieser Inanspruchnahme keine Nachteile. Nachteile könnten sich im Rahmen einer geplanten baulichen Erweiterung ergeben. Die Auswirkungen auf den Verkehrswert werden vom Unterzeichner insgesamt jedoch als gering angesehen. Nachfolgend wird eine pauschale Wertminderung von

5.000,00 €

berücksichtigt.

Das Grundstück ist zusätzlich durch eine Trinkwasserleitung DN 150 in Anspruch genommen, deren genaue Lage nicht bekannt ist. Da die Leitung nicht gesichert ist, müsste sie gegebenenfalls durch die REWA umverlegt werden. Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich keine zusätzlichen Beschränkungen.

Das Grundstück wird seit mehreren Jahrzehnten durch eine KFZ- Reparaturwerkstatt genutzt. Nach Informationen des Eigentümers existieren auf dem Grundstück keine Benzin- oder Ölabscheider. Auch wenn in den Jahren nach 1990 darauf geachtet worden ist, dass im Zusammenhang mit Ölwechseln und Reinigungsarbeiten Altmaterialien in entsprechenden Wannen aufgefangen werden, muss davon ausgegangen werden, dass nicht immer (insbesondere vor 1990) die erforderliche Sensibilität für den Umweltschutz bei den Reparatur- und Reinigungsarbeiten bestand, so dass die Existenz von Boden- und gegebenenfalls auch Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann. Die fehlende Registrierung des Grundstückes im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen ist nicht Ausdruck für ein unbelastetes Grundstück, sondern vielmehr der Tatsache geschuldet, dass die unveränderte Grundstücksnutzung als KFZ-Werkstatt bisher keine Veranlassung gab, entsprechende Untersuchungen der Bausubstanz sowie Sondierungen des Erdreiches vorzunehmen.

Aufgrund der Historie des Grundstückes wäre es eher unwahrscheinlich, wenn das Grundstück vollkommen unbelastet wäre. Dieses Risiko würde der Grundstücksmarkt einpreisen. Es ist allerdings auch zu erwarten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Überbewertung dieser Situation unter dem Gesichtspunkt der Fortsetzung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung vorgenommen werden würde, so dass der Wertabschlag moderat erfolgen würde. Der Unterzeichner schätzt diesen Risikoabschlag auf etwa 5 % des unbelasteten Ertragswertes und somit auf

$$960.000,00 \text{ €} \times 0,05 = 48.000,00 \text{ €}$$

rd. 50.000,00 €.

Diese Minderung bezieht sich auf die Anfangswertqualität des Grundstückes. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für eine Objektivierung der konkreten Situation, insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung mit höheren Anforderungen an die Belastungsgrenzwerte entsprechende Untersuchungen erforderlich wären.

Unter Berücksichtigung der vorangestellten Kriterien wird der Ertragswert wie folgt abgeleitet:

vorläufiger Ertragswert:	960.000,00 €
Marktanpassung:	0,00 €
Wertminderung für Grundstückseigenschaften:	
• Leitungsrecht:	./ 5.000,00 €
• Risikoabschlag für mögliche Altlasten:	./ <u>50.000,00 €</u>
Ertragswert:	<u>905.000,00 €.</u>

7.4 Ermittlung des Verkehrswertes

Die vorangestellten Ermittlungen führen zu einem Ertragswert von

905.000,00 €.

In diesem Ertragswert ist der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert in Höhe von

141.050,00 €

enthalten.

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung der sanierungsunbeeinflussten Qualität wird sich am Ertragswert orientieren. Er wird zum Bewertungsstichtag auf

900.000,00 €

i. W.: neunhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Wertermittlung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Das Gutachten dient nur dem genannten Zweck und ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine andere Verwendung ist nicht zulässig. Das Gutachten ist urheberrechtliches Eigentum des Verfassers. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12559 Berlin, im November 2017

Dr.-Ing. Unbehau

Anlage 6
Fotos







Büro



Verkaufsraum



Werkstatt



Nebenräume



Werkwohnung mit Garten

Titel: Ankauf von Waldflächen in den Gemarkungen Groß Kubbelkow und Stönkvitz

Federführung: 60.8 Abt. Liegenschaften	Datum: 16.11.2017
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Kobsch, Andre Greßmann, Angela	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.12.2017	

Sachverhalt:

Der Hansestadt Stralsund wurden die Waldflurstücke in der Gemarkung Groß Kubbelkow, Flur 4, Flurstück 39/2 (Größe 4.833 m²), Gemarkung Stönkvitz, Flur 4, Flurstücke 136 (4.267 m²), 137 (4.447 m²), 70 (3.380 m²) und 110 (3.296 m²) von den jeweiligen privaten Eigentümern zum Kauf angeboten.

Die Flurstücke wurden von dem gemäß Beförsterungsvertrag beauftragten Förster in Augenschein genommen. Er befürwortet den Kauf ausdrücklich, da sich mit dem Erwerb der Flurstücke die Eigentümerstruktur der Hansestadt Stralsund in dem Bereich verbessert. Es entstehen größere zusammenhängende Waldflächen bzw. es ergeben sich Tauschmöglichkeiten von Grundstücken, sodass dann größere zusammenhängende Waldflächen der Hansestadt Stralsund geschaffen werden, was eine Erleichterung der Beförsterung mit sich bringt.

Die beschlussgegenständlichen Grundstücke Gemarkung Groß Kubbelkow, Flur 4, Flurstück 39/2 und Gemarkung Stönkvitz, Flur 4, Flurstück 110 wurden bereits teilweise von den jeweiligen Eigentümern an die Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung verkauft. Für die verkauften Teilflächen haben die Eigentümer bereits einen Kaufpreis erhalten. Insofern wird für diese Flurstücke nur für die nicht an die DEGES veräußerten Teilflächen ein Kaufpreis von der Hansestadt Stralsund gezahlt.

Da die DEGES die an sie verkauften Flächen erst in einigen Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten zur B 96 n auf ihre Kosten vermessen wird und dann auch erst grundbuchfähige Flurstücke entstehen, erwirbt die Hansestadt Stralsund die vollständigen Flurstücke und verpflichtet sich, die in Abteilung II der Grundbücher von Altefähr, Blatt 1436 und von Poseritz Blatt 1163 zugunsten der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung eingetragenen Aufassungsvormerkungen zu übernehmen.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen im Internet wurde am 13.06.2017 der Bodenrichtwert für Wald mit Stichtag vom 31.12.2016 mit 0,48 €/ m² ermittelt. Mit den Veräußerern wurde ein Kaufpreis in Höhe des derzeit geltenden Bodenrichtwertes für Wald (0,48 €/ m²) vereinbart.

Der Gesamtkaufpreis beträgt somit 9.075,84 €. Es sind ca. 210,00 € Grunderwerbsteuer und Notarkosten in Höhe von ca. 1.200,00 € zu entrichten.

Die Zuständigkeit des Hauptausschusses der Hansestadt Stralsund ergibt sich aus § 22 Abs. 4 KV M-V i. V. m. § 10 unserer Hauptsatzung.

Lösungsvorschlag:

Die Hansestadt Stralsund kauft die Waldgrundstücke in der Gemeinde Samtens

a)
Gemarkung: Groß Kubbelkow
Flur: 4
Flurstück: 39/2
Grundbuch von: Poseritz
Grundbuch Blatt: 1163
Größe: 4.833 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.688,64 €** von

Frau
Sigrid Liesbeth Lüdtko
Neparmitz Ausbau 3
18574 Poseritz/ OT Neparmitz,

b)
Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstücke: 136 (4.267 m²)
137 (4.447 m²)
Grundbuch von: Altefährl
Grundbuch Blatt: 1240
Größe: 8.714 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **4.182,72 €** von

Frau
Brigitte Wandtke
Lindenstraße 13
18574 Garz/ Rügen,

c)
Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstück: 70
Grundbuch von: Sehlen
Grundbuch Blatt: 1030
Größe: 3.380 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.622,40 €** von

Frau
Gundula Krüger
Dorfstraße 91
18528 Sehlen

und

Frau
Gertrud Lerch
Dorfstraße 21
18528 Sehlen,

d)
Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstück: 110
Grundbuch von: Altefährl
Grundbuch Blatt: 1436
Größe: 4.170 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.582,08 €** von

Herrn
Frank Rudolph
Straße der Freundschaft 48
17449 Ostseebad Karlshagen

und

Herrn
Volker Rudolph
Hinter Bramberg 19
24111 Kiel.

Alternativen:
Die Hansestadt Stralsund kauft die Waldgrundstücke nicht an.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Hansestadt Stralsund beschließt:

1.
Die Hansestadt Stralsund kauft die Waldgrundstücke in der Gemeinde Samtens

a)
Gemarkung: Groß Kubbelkow
Flur: 4
Flurstück: 39/2
Grundbuch von: Poseritz
Grundbuch Blatt: 1163
Größe: 4.833 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.688,64 €** von

Frau
Sigrid Liesbeth Lüdtker
Neparmitz Ausbau 3
18574 Poseritz/ OT Neparmitz,

b)

Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstücke: 136 (4.267 m²)
137 (4.447 m²)
Grundbuch von: Altefähr
Grundbuch Blatt: 1240
Größe: 8.714 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **4.182,72 €** von

Frau
Brigitte Wandtke
Lindenstraße 13
18574 Garz/ Rügen,

c)
Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstück: 70
Grundbuch von: Sehlen
Grundbuch Blatt: 1030
Größe: 3.380 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.622,40 €** von

Frau
Gundula Krüger
Dorfstraße 91
18528 Sehlen

und

Frau
Gertrud Lerch
Dorfstraße 21
18528 Sehlen,

d)
Gemarkung: Stönkvitz
Flur: 4
Flurstück: 110
Grundbuch von: Altefähr
Grundbuch Blatt: 1436
Größe: 4.170 m²

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von **1.582,08 €** von

Herrn
Frank Rudolph
Straße der Freundschaft 48
17449 Ostseebad Karlshagen

und

Herrn
Volker Rudolph

Hinter Bramberg 19
24111 Kiel.

2.

Die Hansestadt Stralsund verpflichtet sich, die in Abteilung II des Grundbuches von Frau Sigrid Lüdtke, Grundbuch von Poseritz Blatt 1163 und des Grundbuches von Herrn Frank Rudolph und Herrn Volker Rudolph, Grundbuch von Altefähr Blatt 1436 zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) eingetragenen Auflassungsvormerkungen zu übernehmen.

3.

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung, ausgenommen die Vermessungskosten für die Grundstücke Gemarkung Groß-Kubbelkow, Flur 4, Flurstück 39/2 und Gemarkung Stönkvitz, Flur 4, Flurstück 110, trägt die Hansestadt Stralsund.

Finanzierung:

Die Ankäufe wirken sich wie folgt auf den Haushalt der Hansestadt Stralsund aus:

Die Kaufpreise mit einer Höhe von insgesamt 9.075,84 €, die Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 210,00 € und die Notarkosten in Höhe von ca. 1.200,00 € stehen in der Leistung 11.4.02.001, Sachkonto 02110000, Untersachkonto 02110.40000 – Ankauf Waldflächen zur Arrondierung – bereit.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: 30.06.2018

Zuständigkeit: Abteilung Liegenschaften

Lageplan Ankauf Groß Kubbelkow, Flur 4, Flst. 39/2GISX

Lageplan Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flst. 110 GISX

Lageplan Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flst. 70 GISX

Lageplan Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flste. 136, 137

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP N 6.2

Ankauf Groß-Kubbelkow, Flur 4, Flst. 39/2

39/2



TOP N 6.2

Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flst. 110

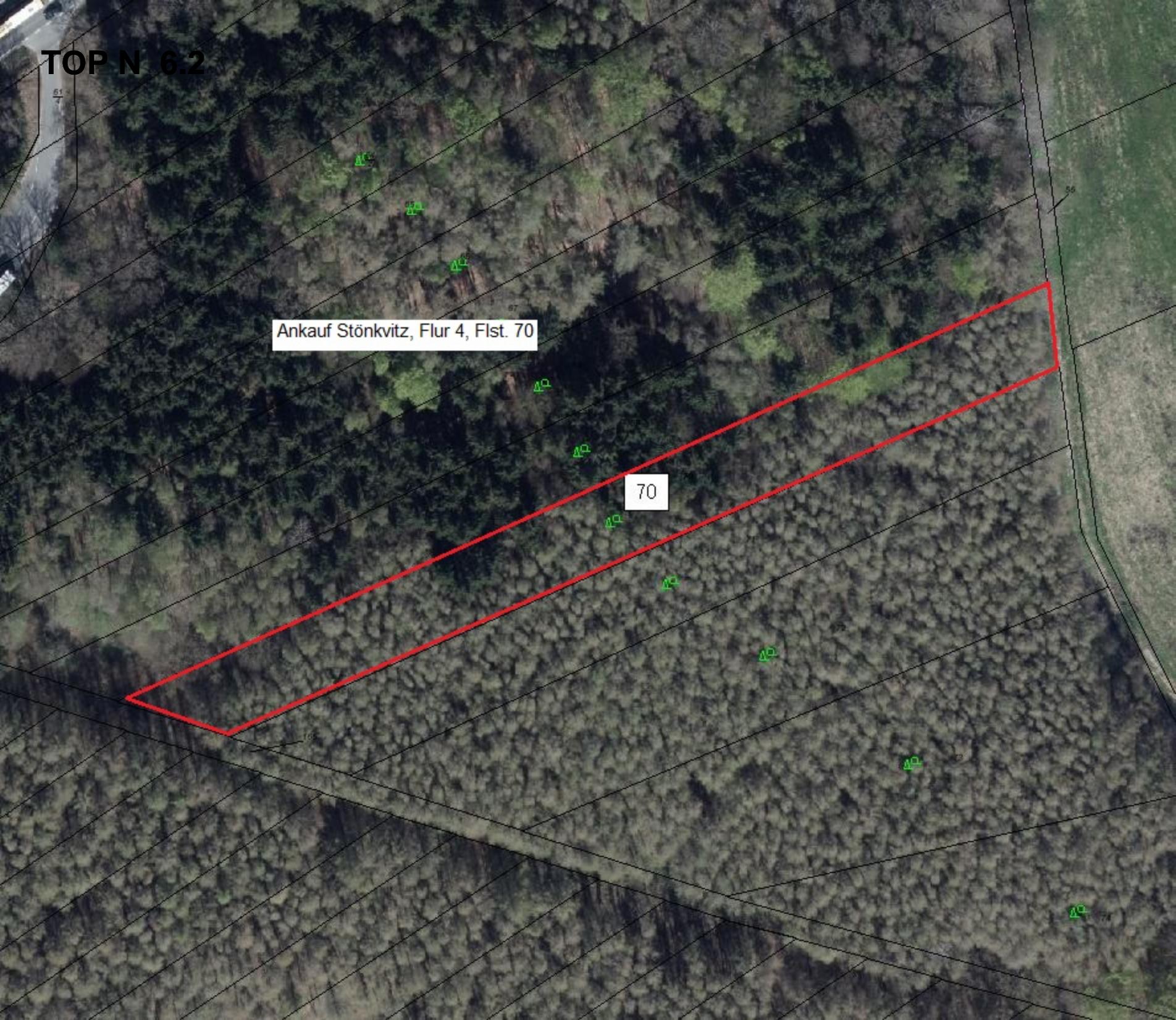
110



TOP N 6.2

Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flst. 70

70

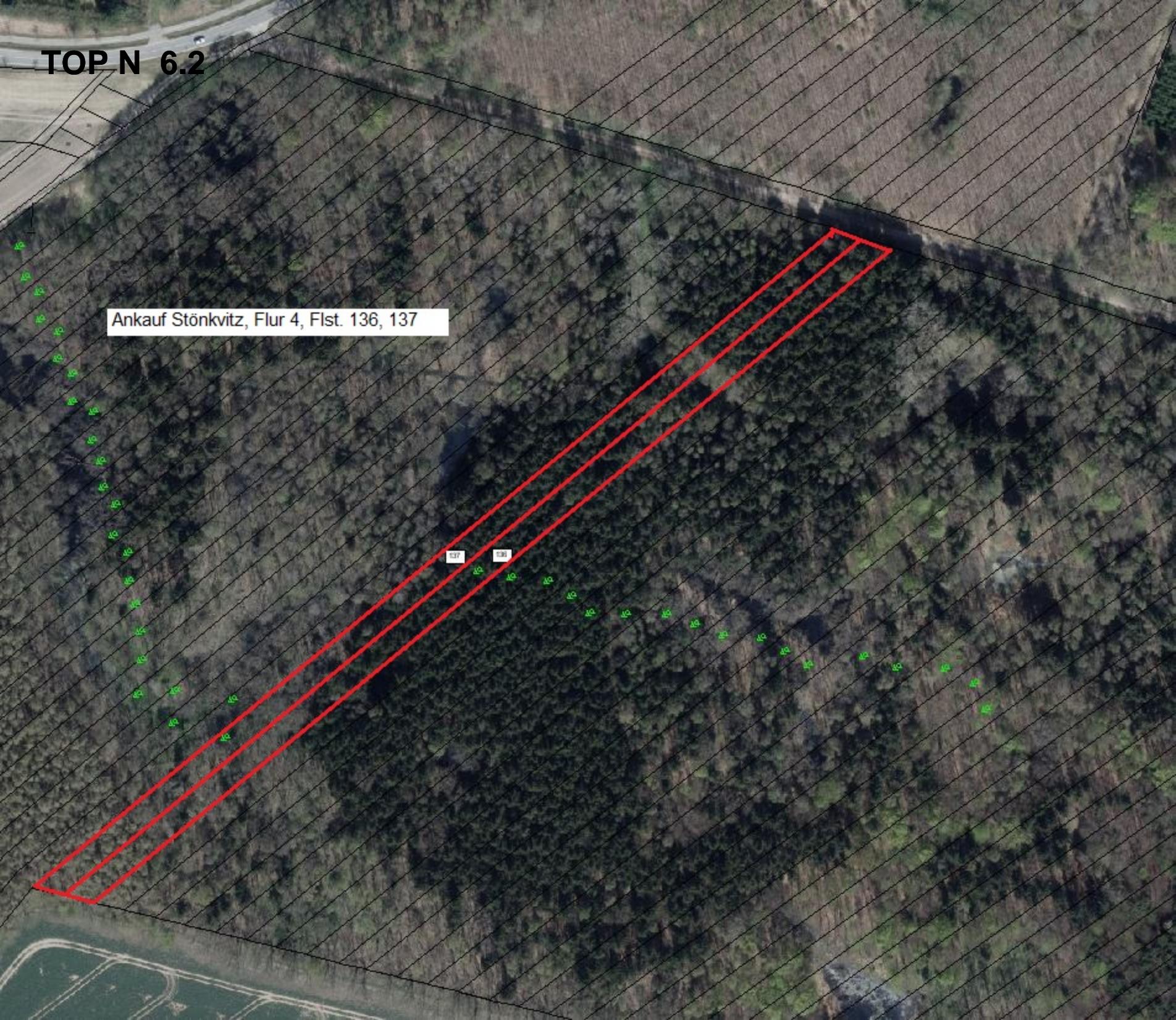


TOP N 6.2

Ankauf Stönkvitz, Flur 4, Flst. 136, 137

137

136



**Titel: Verkauf eines bebauten Grundstückes in der Gemeinde Gustow,
Gemarkung Warksow, Flur 2, Flurstück 53/1**

Federführung: 60.8 Abt. Liegenschaften	Datum: 06.11.2017
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Kobsch, Andre Greßmann, Angela	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.12.2017	

Sachverhalt:

Die Hansestadt Stralsund ist Eigentümerin des mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstückes in der Gemeinde Gustow, Gemarkung Warksow, Flur 2, Flurstück 53/1 mit einer Größe von 2.197 m².

Das Gebäude inklusive Nebengebäude wurde bis Ende 2014 zu Wohnzwecken genutzt und ist seitdem leerstehend. Die Gebäude entsprechen nicht dem Standard heutigen Wohnens und sind stark sanierungsbedürftig.

Das Grundstück war zunächst im Internet zur Vermarktung durch Vergabe eines Erbbaurechts ausgeschrieben. Nachdem auf diese Ausschreibung lediglich ein Bewerber sein Interesse am Kauf, jedoch nicht am Erbbaurecht bekundete, der nur ein inakzeptables Kaufgebot in Höhe von 15.000,00 € abgab, wurde nach abteilungsinterner Prüfung das Grundstück für eine Vermarktung durch Einlieferung zur Grundstücksauktion bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG vorbereitet. Die diesbezüglich erarbeitete Beschlussvorlage H 0027/2016 wurde gestoppt. Damit wurde man den Forderungen der Mitglieder des Ausschusses für Finanzen und Vergabe und des Hauptausschusses gerecht. Diese hatten im Rahmen der Beschlussfassung zur Vermarktung eines Grundstückes auf Hiddensee auf Grund der damals von der Hansestadt Stralsund an das Auktionshaus zu zahlenden hohen Courtage eine Vermarktung städtischer Grundstücke über ein Maklerbüro vorgeschlagen.

Es wurden regionale und überregionale Maklerbüros abgefragt, von denen zunächst keines bereit war, die Vermarktung zu übernehmen.

Im Frühjahr 2017 wurde mit dem Immobilienbüro V 8 Immobilien GmbH, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Ernst-Thälmann-Str. 13 in 18347 Ostseebad Wustrow ein Vertrag zum Nachweis von Kaufinteressenten geschlossen. Die Engel & Völkers Residential GmbH ist ein lokal, regional und überregional arbeitendes Immobilienbüro, welches die Grundstücke ihren vorgemerkten Kunden, in Social-Media-Portalen, in ihren Immobilienbüros und vor Ort durch Verkaufsschilder anbietet. Die Courtage in Höhe von 6 % zzgl. MwSt. vom Kaufpreis ist vom Käufer bei erfolgreichem Kaufvertragsabschluss zu zahlen.

Die beschlussgegenständliche Immobilie wurde auf der Grundlage einer marktorientierten Preiseinschätzung des Immobilienbüros zu einem Mindestkaufpreis in Höhe von 65.000,00 € angeboten.

Es gibt zwei Interessenten, die ihre Kaufabsichten bekundeten. Eine Bewerberin möchte das Grundstück für 30.000,00 € erwerben, die Antragsteller gaben ein Gebot in Höhe von 68.000,00 € ab.

Für den Erwerb des Grundstückes und die Modernisierung der Gebäude benötigen die Antragsteller Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 240.000,00 € (einschließlich Zinsen und Nebeneleistungen).

Für das Grundstück wurde mit Wertgutachten vom 03.11.2017 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Herrn Lohmann, ein Verkehrswert in Höhe von 26.000,00 € ermittelt.

Das Grundstück ist vermessen.

Die Zuständigkeit des Hauptausschusses der Hansestadt Stralsund ergibt sich aus § 22 Abs. 4 KV M-V i. V. m. § 10 der Hauptsatzung.

Lösungsvorschlag:

Die Hansestadt Stralsund verkauft das mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in der Gemeinde Gustow

Gemarkung:	Warksow
Flur:	2
Flurstück:	53/1
Größe:	2.197 m ²
Grundbuch von:	Gustow
Grundbuch Blatt:	1323

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 68.000,00 € an

Herrn Sven Jeschke und
Frau Laura Krauß
Neparmitz 22
18574 Poseritz.

Alternativen:

Das Grundstück wird zur Grundstücksauktion eingeliefert oder die Hansestadt Stralsund versucht weiterhin, das Grundstück eigenständig zu vermarkten.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Hansestadt Stralsund beschließt:

1.

Die Hansestadt Stralsund verkauft das mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in der Gemeinde Gustow

Gemarkung:	Warksow
Flur:	2
Flurstück:	53/1
Größe:	2.197 m ²
Grundbuch von:	Gustow
Grundbuch Blatt:	1323

zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 68.000,00 € an

Herrn Sven Jeschke und
Frau Laura Krauß
Neparmitz 22
18574 Poseritz.

2.

Die Hansestadt Stralsund stimmt einer Vorausbeleihung des kaufgegenständlichen Grundstückes in Höhe von insgesamt 240.000,00 € (einschließlich Zinsen und Nebenleistungen) zu.

3.

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der an das Maklerbüro zu zahlenden Courtage in Höhe von 6 % zzgl. MwSt. vom Kaufpreis tragen die Erwerber.

4.

Der Beschluss steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Vertrag beim Notar innerhalb einer Frist von sechs Monaten nicht zustande kommt und nicht die Hansestadt Stralsund selbst ausschließlich das Versäumnis zu vertreten hat.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Der Kaufpreis wird im städtischen Haushalt auf das Produkt 11.4.02.001, Maßnahme 09-2060-0051, Sachkonto 14311000 gebucht.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: 31.03.2018
Zuständigkeit: Abt. Liegenschaften

Auszug Wertgutachten
Lageplan Warksow, Flur 2, Flst. 53/1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gerhart-Hauptmann-Straße 12
18435 Stralsund

Telefon 0 38 31 - 70 38 67
Fax 0 38 31 - 70 38 68
Mobil 0163 - 97 29 404

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundstückes

Warksow 7 in 18574 Garz

Grundstücksnutzung: mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaut

Auftraggeber: Hansestadt Stralsund
Amt für Planung und Bau - Abteilung Liegenschaften
Badenstraße 17
18439 Stralsund

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für
die Veräußerung des Bewertungsgrundstückes

Wertermittlungstichtag: 10.10.2017

Ausfertigungsdatum: 03.11.2017

Register-Nr. Gutachten: 2017-1161

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem umfassend sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus sowie einem abbruchwürdigen Nebengebäude bebauten Grundstückes Warksow 7 in 18574 Gustow zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

26.000,- EUR

(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

Stralsund, den 03. November 2017

[Lohmann]

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

TOP N 6.3

Warkow, Flur 2, Flurstück 53/1



Titel: Tausch von Teilflächen von unbebauten Grundstücken Erich-Kliefert-Straße Teilfläche aus Flurstück 62 der Flur 51 mit ca. 334 m² mit einer Teilfläche aus Flurstück 60/8 mit ca. 245 m² der Flur 51

Federführung:	Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH	Datum:	16.11.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Planke, Ronny Jeziorski, Heike		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Die Hansestadt Stralsund ist im städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Kleiner Wiesenweg“ Eigentümerin des Grundstücks

Erich-Kliefert-Straße Flurstück 60/8 der Flur 51 mit 763 m², aus dem eine Teilfläche von ca. 245 m² herausgemessen wurde.

Das unbebaute Grundstück Flurstück 62 der Flur 51 mit 2.721 m², aus dem eine Teilfläche von ca. 334 m² herausgemessen wurde, befindet sich im Eigentum der

Bläße Immobilien GmbH
Tribseer Damm 77
18439 Stralsund.

Das im Privateigentum befindliche Grundstück wird für die Durchsetzung des von der Bürgerschaft beschlossenen B-Plans 41 – nördlicher Teil, welcher am 31.12.1998 Rechtskraft erlangte, benötigt.

Dieser Bereich ist als Straße ausgewiesen. Die Erschließung konnte aber zum damaligen Zeitpunkt wegen fehlender Zustimmung der Eigentümer nicht umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück verkauft. Der neue Eigentümer hat einer Veräußerung an die Hansestadt Stralsund zugestimmt. Im Gegenzug möchte er von der Hansestadt Stralsund eine Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 erwerben.

Es wurde der Verkehrswert ermittelt, dieser richtet sich nach dem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Christian Lohmann vom 18.05.2017, wobei die Wertminderung für den Abbruchbedarf unberücksichtigt bleibt, da das Grundstück beräumt übergeben wird.

Es ergeben sich folgende Tauschwerte:

Die Bläße Immobilien GmbH erhält 245 m² aus dem Flurstück 60/8 zu einem Wert von 9.800,00 Euro.

Die Hansestadt erhält 334 m² zu einem Wert von 2.300,00 Euro.

Die Differenz wird von der Bläße Immobilien GmbH durch Erstattung auf das Treuhandkonto ausgeglichen.

Lösungsvorschlag:

Die Hansestadt Stralsund tauscht aus dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück

Gemarkung: Stralsund
Flur: 51
Flurstück: 60/8
Größe: insgesamt 763 m²

eine Teilfläche von ca. 245 m² zu einem Kaufpreis von 9.800,00 Euro

gegen das Grundstück von der Bläße Immobilien GmbH

Gemarkung: Stralsund
Flur: 51
Flurstück: 62
Größe: insgesamt 2.721 m²

eine Teilfläche von ca. 334 m² zu einem Kaufpreis von 2.300,00 Euro.

Die Differenz wird von der Bläße Immobilien GmbH durch Erstattung auf das Treuhandkonto ausgeglichen.

Alternativen:

Keine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Beschlussvorschlag:

1.
Die Hansestadt tauscht aus dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück

Gemarkung: Stralsund
Flur: 51
Flurstück: 60/8
Größe: insgesamt 763 m²

eine Teilfläche von ca. 245 m² zu einem Kaufpreis von 9.800,00 Euro

gegen das Grundstück von der Bläße Immobilien GmbH

Gemarkung: Stralsund
Flur: 51
Flurstück: 62
Größe: insgesamt 2.721 m²

eine Teilfläche von ca. 334 m² zu einem Kaufpreis von 2.300,00 Euro.

2.

Das Vertragsabschlussverfahren ist beim Notar innerhalb von 6 Monaten abzuschließen. Der Beschluss des Hauptausschusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Vertragsabschluss beim Notar innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses nicht zustande kommt und das Versäumnis dieser Frist ausschließlich die Begünstigte zu verschulden hat. Mit der Feststellung der Bedingung gilt der Beschluss als aufgehoben.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Sämtliche Kosten des Vertrages und seiner Durchführung werden vom Treuhandkonto der Hansestadt Stralsund übernommen. Die Kosten der Vermessung übernimmt jeder Eigentümer anteilig.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: April 2018

Zuständigkeit: Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH

Anlage_Verkehrswertgutachten_ Erich-Kiefert-Straße

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gerhart-Hauptmann-Straße 12
18435 Stralsund

Telefon 0 38 31 - 70 38 67
Fax 0 38 31 - 70 38 68
Mobil 0163 - 97 29 404

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB der Grundstücksflächen

Teilfläche von 334 m² aus Flurstück 62, Flur 51, Gemarkung Stralsund sowie
Teilfläche von 245 m² aus Flurstück 60/8, Flur 51, Gemarkung Stralsund

gelegen an der Erich-Kiefert-Straße 7 in 18437 Stralsund

Grundstücksnutzung: teilweise bebaute Grundstücksteilflächen

Auftraggeber: Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger der Hansestadt Stralsund
Fährstraße 22
18439 Stralsund

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für
einen geplanten Flächentausch

Wertermittlungsstichtag: 18.05.2017

Ausfertigungsdatum: 22.05.2017

Register-Nr. Gutachten: 2017-1085

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 24 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit 8 Seiten.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

__ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben.....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Hinweise	5
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Baurechtliche Situation	7
2.3	Erschließungszustand.....	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	8
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
3.0	BODENWERTERMITTLUNG	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Wertansätze.....	10
3.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	14
4.1	Wertabzug für Abbruchbedarf der Nebengebäude	14
5.0	ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE	15
6.0	ANLAGEN.....	17
6.1	Auszug aus der Stadtkarte	17
6.2	Auszug aus dem Luftbild	18
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	19
6.4	Lageplan.....	20
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan	21
6.6	Fotodokumentation.....	22

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH Treuhänderischer Entwicklungsträger der Hansestadt Stralsund Fährstraße 22 18439 Stralsund
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für einen geplanten Flächentausch Auftragsgemäß soll der Verkehrswert einer Teilfläche von circa 334 m ² aus dem Flurstück 62 der Flur 51 ermittelt werden. Diese Fläche befindet sich in Privateigentum und soll an die Hansestadt Stralsund übertragen werden. Im Gegenzug hierzu soll eine Teilfläche von circa 245 m ² aus dem Flurstück 60/8 der Flur 51 von der Hansestadt Stralsund an den Privateigentümer übertragen werden. Für diese Teilfläche ist ebenfalls der Verkehrswert zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag:	18.05.2017
Qualitätsstichtag:	18.05.2017 für die Teilfläche aus dem Flurstück 62 bzw. Zeitpunkt nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für das Flurstück 60/8
Ortsbesichtigung:	18.05.2017
Teilnehmer:	- Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszüge vom 22.02.2017 sowie vom 18.05.2017 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.07.2016 - Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ der Hansestadt Stralsund, rechtskräftig seit dem 31.12.1998, einschließlich 1. und 2. Änderung - notarielle Bewilligung für das Betretungs- und Befahrrecht für die REWA GmbH, die StrelaGas Stralsunder Gas- und Wärme GmbH, die SEV GmbH und die Hansestadt Stralsund - Gutachten des Sachverständigen über die Höhe des Verkehrswertes (Marktwertes) für das Grundstück Erich-Klifert-Straße 7 vom 06.10.2016 (Register-Nr. 2016-1117) - Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Stralsund, Blatt 3215, Auszug vom 22.02.2017

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
1	Stralsund	51	62	2.721
anteilige Bewertungsfläche:				334

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 2.1: Maria Lange, geb. Petrick, geb. am 21.10.1929

lfd. Nr. 2.2.1: Maria Lange, geb. Petrick, geb. am 21.10.1929

lfd. Nr. 2.2.2: Fred Lange, geb. am 21.11.1950

lfd. Nr. 2.2.3: Marlies Möller, geb. Lange, geb. am 15.07.1954

lfd. Nr. 2.2.4: Rainer Lange, geb. am 16.05.1963

2.2.1 bis 2.2.4 in Erbengemeinschaft

2.1 und 2.2 in aufgelöster ehelicher Vermögensgemeinschaft

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Rückauflassung eines Streifens Landes in einer Breite bis zu 5 m, nach Maßgabe der Bewilligung vom 15.11.1929 für die Stadtgemeinde Stralsund, eingetragen am 26.11.1929 und umgeschrieben am 06.07.1994.

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betretungs- und Befahrrecht) für die REWA GmbH, StrelaGas Stralsunder Gas- und Wärme GmbH, SEV GmbH, Hansestadt Stralsund als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 01.02.2001 (Notar Dr. Lemcke, Stralsund, UR-Nr. 90/01 ...) eingetragen am 05.07.2001.

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Stralsund, Blatt 14343, Auszug vom 18.05.2017

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
11	Stralsund	56	60/8	763
anteilige Bewertungsfläche:				245

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 1: Hansestadt Stralsund

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 11: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird durchgeführt; eingetragen am 27.01.2000 ...

Anmerkung zum Grundbuch:

Auftragsgemäß sollen aus den oben genannten Flurstücken jeweils Teilflächen von 334 bzw. 245 m² bewertet werden. Es handelt sich hierbei lediglich um „Circa-Angaben“. Eine genaue Größenangabe ist erst nach erforderlicher Zerlegungsvermessung möglich.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Unterstützend wurden darüber hinaus die „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)“ in der Fassung vom 10.06.2006 (BAnz. Nr. 108a) herangezogen.

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand der Grundstücksflächen, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unter-

stellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Baugrundgutachten dar. Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Grundstücksfläche, zu schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Bei der Bewertung wird von normalen, ortsüblichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

- Makrolage:** Die rund 57.000 Einwohner zählende Hansestadt Stralsund bildet ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im nordöstlichen Landesteil Mecklenburg-Vorpommerns. Die alte Hansestadt besitzt eine gut sanierte Altstadt, welche als UNESCO-Weltkulturerbe neben dem Ozeaneum und dem Meeresmuseum eine große Anziehungskraft auf den Tourismus ausübt. Weiterhin verfügt Stralsund über eine, rund 2.500 Studenten zählende, Fachhochschule. Die unmittelbare Nähe zu den Urlaubsregionen Fischland/Darß sowie der Insel Rügen bewirkt insbesondere in den Sommermonaten hohe Gästezahlen und eine Stärkung der Wirtschaft.
- Mikrolage:** Die Bewertungsflächen befinden sich innerhalb des Stadtteils Tribseer Wiesen, im städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Kleiner Wiesenweg“, auf der nordöstlichen Straßenseite der Erich-Kiefert-Straße. Vor der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lag eine ungeordnete Bauweise mit Einfamilienhäusern vor. Mit Realisierung der Bebauungspläne Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ sowie Nr. 44 „Kleiner Wiesenweg – südlicher Teil“ wurde das Gebiet mit einer Neubebauung von Häusern des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien- und Doppelhäuser) geordnet und entwickelt. Die Infrastruktur ist in dem betreffenden Gebiet gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die Altstadt von Stralsund befindet sich in etwa 4 km Entfernung.
- Verkehrslage:** Über die Stadtstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 96, B 105 und B 194. Die Bundesautobahn A 20 ist über die B 96 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Der Bahnhof der Stadt befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich des Wohngebietes in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	Rohbauland bzw. Verkehrsfläche
tatsächliche Nutzung:	<p>Die Teilfläche aus dem Flurstück 62 ist derzeit Bestandteil eines großen Wohngrundstückes (Erich-Kliefert-Straße 7). Es ist mit einer abbruchwürdigen Bausubstanz (Garagen- / Werkstattgebäude sowie Gewächshaus) bebaut. Das Grundstück liegt derzeit brach und ist augenscheinlich ohne Nutzung.</p> <p>Die Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 wird als Weideland zur Pferdehaltung (Koppel) genutzt. Die Fläche ist unbebaut.</p>
Bauplanungsrecht:	<p>Die Bewertungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ der Hansestadt Stralsund. Es ergeben sich für die Bewertungsflächen folgende Festsetzungen (siehe auch Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Anlage 6.5 des Gutachtens):</p> <ul style="list-style-type: none">- allgemeines Wohngebiet (WA)- Grundflächenzahl (GRZ) = maximal 0,25- maximal 2 Vollgeschosse- offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig <p>Die Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 liegt im Bereich der ausgewiesenen Baulandfläche des Bebauungsplans. Die Teilfläche aus dem Flurstück 62 ist innerhalb des Plans als Verkehrsfläche (Planstraße) mit einer Breite von 9,5 m festgesetzt.</p> <p>Das Flurstück 60/8 liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches „Kleiner Wiesenweg“. Das Flurstück 62 wurde nicht in den Entwicklungsbereich „Kleiner Wiesenweg“ einbezogen.</p>
Bauordnungsrecht:	Die Bewertungsflächen sind teilweise mit einer abbruchwürdigen Altbebauung bebaut. Es besteht dementsprechender Abbruchbedarf.
Baulastenverzeichnis:	Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht eingeholt. Mögliche Eintragungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt bzw. wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Asphaltdecke mit beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster, Straßenbeleuchtung und Begrünung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt ist über die anliegende Erich-Kiefert-Straße gegeben. Es wird jedoch nur das Grundstück als wirtschaftliche Einheit erschlossen.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Flurstück 62 liegt nicht im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes „Kleiner Wiesenweg“ (wurde bei der Entwicklungsmaßnahme aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung nicht mit einbezogen). Somit fallen keine Beiträge für die entwicklungsbedingte Werterhöhung des Grund und Bodens an. Das Flurstück 60/8 ist nicht erschlossen – es liegt jedoch innerhalb des Entwicklungsgebietes.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	Teilfläche aus Flurstück 62 mit regelmäßigem, rechteckigen Zuschnitt; Teilfläche aus Flurstück 60/8 mit trapezförmigen Zuschnitt
Topografie:	Teilfläche aus Flurstück 62 mit ebenem Gelände; Teilfläche aus Flurstück 60/8 mit leichter Hanglage (in südwestliche Richtung abfallendes Gelände)
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Das Vorhandensein von Altlasten wurde nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen sind nur durch spezialisierte Personen bzw. Unternehmen möglich. Es wird bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand der Bewertungsflächen ausgegangen.
Immissionen:	Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die anliegende Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug besteht für das Flurstück 62 eine Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Rücküberlassung eines Streifen Landes in einer Breite von bis zu 5 m. Die Vormerkung bezieht sich auf eine Bewilligung aus dem Jahre 1929. Es wird davon ausgegangen, dass die Rücküberlassung nicht mehr ausgeübt wird. Die Eintragung bedarf ggf. einer Löschung. Innerhalb der Bewertung kann die Eintragung vernachlässigt werden.

Weiterhin lastet auf dem Flurstück 62 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hansestadt Stralsund sowie der örtlichen Versorgungsunternehmen (REWA, StrelaGas, SEV GmbH). Es handelt sich um ein Betretungs- und Befahrrecht mit folgendem Inhalt:

„Die Begünstigten sind berechtigt, gemäß den von den Eigentümern und den Begünstigten unterzeichneten Gestattungsverträgen, Wasser-, Schmutz-, Regenwasser-, Gas-, Kabel- und sonstige Leitungen und Rohre zu errichten, dort dauernd zu belassen und zu betreiben.

Die Begünstigten sind berechtigt, das Flurstück durch die Beauftragten jederzeit zur Vornahme von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten und dergleichen zu betreten und zu befahren.

Innerhalb eines Abstandes von 2 Metern beiderseits der Leitungen dürfen Bauwerke nicht errichtet und sonstige Einwirkungen, die die Anlagen gefährden können nicht vorgenommen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens „sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen“ (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV „der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder den, den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden, Richtwertgrundstücken ab, so ist dieser Umstand i.d.R. „auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten“ zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

3.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 31.12.2014, weist für das Bebauungsplangebiet „Kleiner Wiesenweg“ in Stralsund einen zonalen Richtwert in Höhe von **70,- EUR/m²** (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, 500 bis 800 m² Grundstücksgröße) aus.

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 befinden sich derzeit in der Ausarbeitung. Eine Beschlussfassung soll Mitte Juni 2017 erfolgen. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand ist mit einer teilweisen Preissteigerung aufgrund der allgemeinen positiven konjunkturellen Entwicklung bei den Grundstückspreisen zu rechnen. Es kann folgender aktuelle Richtwert zum **Preisstand 31.12.2016** erwartet werden:

Richtwertzone Bebauungsplangebiet Kleiner Wiesenweg:

70,- EUR/m²

Bodenwertableitung für die Teilfläche aus Flurstück 62:

Die Teilfläche aus dem Flurstück 62 ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin liegt für diese Fläche eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hansestadt Stralsund sowie der örtlichen Versorgungsunternehmen (REWA, StrelaGas, SEV GmbH) vor. Es handelt sich folglich um eine zukünftige Verkehrsfläche.

Öffentliche Verkehrsflächen werden innerhalb der Grundstücksbewertung in Innenbereichslagen üblicherweise zu einem Wertansatz in Höhe von 10 bis 20 % des angrenzenden Baulandwertes bewertet. Entsprechend einzelner regionaler Vergleichspreise kann im vorliegenden Fall eine Einstufung in Höhe von 10,0 % des Baulandwertes als angemessen und marktgerecht beurteilt werden.

zu erwartender Bodenrichtwert zum Stand 31.12.2016 (vgl. Seite 11):	70,00 EUR/m ²
gewählter Prozentsatz vom Bodenrichtwert:	x 10,0 %

	7,00 EUR/m ²
zur Rundung	0,00 EUR/m ²
Bodenwert der Teilfläche aus Flurstück 62	7,00 EUR/m²

Bodenwertableitung für die Teilfläche aus Flurstück 60/8:

Die Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandfläche festgesetzt. Ein Baufenster liegt nicht auf der Fläche. Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Teilfläche als Bauland zu bewerten.

Allerdings fehlt dem Stammgrundstück (Erich-Kliefert-Straße 7), zu welchem die Bewertungsfläche zugeordnet werden kann die hinreichende Baureife. Es fehlt bisher an der Realisierung der inneren Erschließung. Folglich liegt für das Flurstück 62 lediglich die Entwicklungsstufe von Rohbauland vor. Daher kann auch die Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 lediglich als Rohbauland bewertet werden.

Das Wertniveau von Rohbauland liegt im regionalen Raum deutlich unterhalb des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land. Allerdings ist im vorliegenden Fall ein Rückgriff auf allgemeine Kennzahlen (oder Auswertungen regionaler Gutachterausschüsse) nicht sachgerecht, da sich die Kennzahlen regelmäßig auf die vollständige Erschließung eines Bebauungsplangebietes beziehen. Im vorliegenden Fall muss jedoch lediglich die verkehrstechnische Erschließung mittels Ausbau einer Zufahrtsstraße erbracht werden. Weiterhin müssen die Ver- und Entsorgungsmedien im Straßenraum verlegt werden.

Die Kosten für die oben genannten Baumaßnahmen können nach Einschätzung des Gutachters mit einem Wertabzug in Höhe von 25 bis 30 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Weiterhin fallen zusätzliche Kosten für die notwendige Zerlegung des Grundstückes in vier Baugrundstücke an (Vermessungskosten etc.). Schließung ist ein angemessener Wertabzug für den sog. Unternehmergewinn vorzunehmen. Dieser Abschlag ist sachgerecht, da ein gewöhnlicher Marktteilnehmer vier Baugrundstücke im Paket nicht zur Eigennutzung erwirbt. Vielmehr

dürfte das Grundstück Erich-Kiefert-Straße 7 durch einen Bauträger aufgekauft und nach erfolgter Erschließung und Parzellierung in vier separate Baugrundstücke weiterverkauft werden. Hierfür ist ein angemessener Unternehmergewinn anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich folgenden Wertansatz für die Entwicklungsstufe von Rohbauland für marktgerecht:

Ausgangswert = zu erwartender Bodenrichtwert (Stand 31.12.2016) **70,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (keine konjunkturelle Entwicklung)	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand		
Abschlag für Herstellung der notwendigen Erschließungsstraße sowie der Hausanschlüsse für Ver- und Entsorgungsmedien	- 25,0 %	- 17,50 EUR/m ²
Abschlag für Vermessungs- und Zerlegungskosten	- 3,0 %	- 2,10 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Abschlag für Unternehmergewinn (Abschlag in Höhe von 10 bis 20 % marktüblich)	- 15,0 %	- 10,50 EUR/m ²
Summe der Zu- oder Abschläge	- 43,0 %	- 30,10 EUR/m ² 39,90 EUR/m ²

Bodenwert der Teilfläche aus Flurstück 60/8 gerundet **40,00 EUR/m²**

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert für Teilfläche aus Flurstück 62

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Teilfläche aus Flurstück 62 der Flur 51	334	7,00	2.338,-
		334		2.338,-
	zur Rundung			-38,-
	Bodenwert - Teilfläche Flurstück 62 der Flur 51			2.300,-

Bodenwert für Teilfläche aus Flurstück 60/8

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Teilfläche aus Flurstück 60/8 der Flur 51	245	40,00	9.800,-
		245		9.800,-
	zur Rundung			0,-
	Bodenwert - Teilfläche Flurstück 60/8 der Flur 51			9.800,-

4.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

4.1 Wertabzug für Abbruchbedarf der Nebengebäude

Die Teilfläche aus dem Flurstück 62 ist mit einer abbruchwürdigen Altbebauung belastet. Die vorhandene Bebauung ist dem Sachverständigen aus einer zurückliegenden Bewertung des gesamten Grundstücks Erich-Kiefert-Straße 7 aus dem Jahr 2016 bekannt. Es handelt sich hierbei um einen Teil eines Garagen- / Werkstattgebäudes sowie ein Gewächshaus.

Für die bauliche Umsetzung der Erschließungsstraße sind die Nebengebäude abzurechnen. Es werden daher nachfolgend die zu erwartenden Kosten für den Abbruch der Nebengebäude ermittelt. Hierbei liegen die regionalen Abbruchkosten für Objekte normaler Bauart bei etwa 15,- EUR/m³ Bruttorauminhalt (einschließlich Entsorgung). Aufgrund der massiven Belastung des Werkstattgebäudes mit Planasbesttafelplatten wird dieser durchschnittliche Kostenkennwert auf 25,- EUR/m³ Bruttorauminhalt angehoben. Das Gewächshaus wird aufgrund des geringen Bauvolumens durch einen pauschalisierten Betrag berücksichtigt.

Anteil des Werkstattgebäude (ca. 7,0 m x 4,7 m x 2,1 m) :	rund 69 m ³ BRI
Kostenkennwert für Abbruch:	x 25,- EUR/m ³ BRI

Abbruchkosten des Werkstattgebäudes:	1.725,- EUR
Zuschlag für Gewächshaus	500,- EUR

	2.225,- EUR
zur Rundung:	- 25,- EUR
Wertminderung für Abbruchbedarf der Nebengebäude:	2.200,- EUR
	=====

5.0 ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE

Verkehrswert Teilfläche aus Flurstück 62 der Flur 51

Bodenwert	(aus Seite 13)	2.300,- EUR
Wertminderung für Abbruchbedarf	(aus Seite 14)	-2.200,- EUR

Verkehrswert - Teilfläche Flurstück 62 der Flur 51 **100,- EUR**

Verkehrswert Teilfläche aus Flurstück 60/8 der Flur 51

Bodenwert	(aus Seite 13)	9.800,- EUR
zur Rundung		0,- EUR

Verkehrswert - Teilfläche Flurstück 60/8 der Flur 51 **9.800,- EUR**

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Teilfläche aus dem Flurstück 62 ist derzeit Bestandteil eines großen Wohngrundstückes (Erich-Kiefert-Straße 7). Es ist mit abbruchwürdiger Bausubstanz (Garagen- / Werkstattgebäude sowie Gewächshaus) belastet. Es ergibt sich eine planungsrechtliche Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Die Teilfläche aus dem Flurstück 60/8 ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandfläche festgesetzt. Aufgrund der fehlenden hinreichenden Erschließung liegt lediglich die Entwicklungsqualität von Rohbauland vor.

Es ist ein Flächentausch zwischen Privateigentümern (Flurstück 62) sowie der Hansestadt Stralsund (Flurstück 60/8) vorgesehen. Dementsprechend erfolgte eine gesonderte Bodenwertableitung für die einzelnen Teilflächen.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der mit einer abbruchreifen Altbebauung belasteten Grundstücksfläche (Teilfläche von 334 m² aus Flurstück 62 der Flur 51), gelegen an der Erich-Kiefert-Straße in 18437 Stralsund zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

Verkehrswert Teilfläche aus Flurstück 62 der Flur 51

100,- EUR

(in Worten: einhundert Euro)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der unbebauten Grundstücksfläche (Teilfläche von 245 m² aus Flurstück 60/8 der Flur 51), gelegen an der Erich-Kiefert-Straße in 18437 Stralsund zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

Verkehrswert Teilfläche aus Flurstück 60/8 der Flur 51

9.800,- EUR

(in Worten: neuntausendachthundert Euro)

Stralsund, den 22. Mai 2017

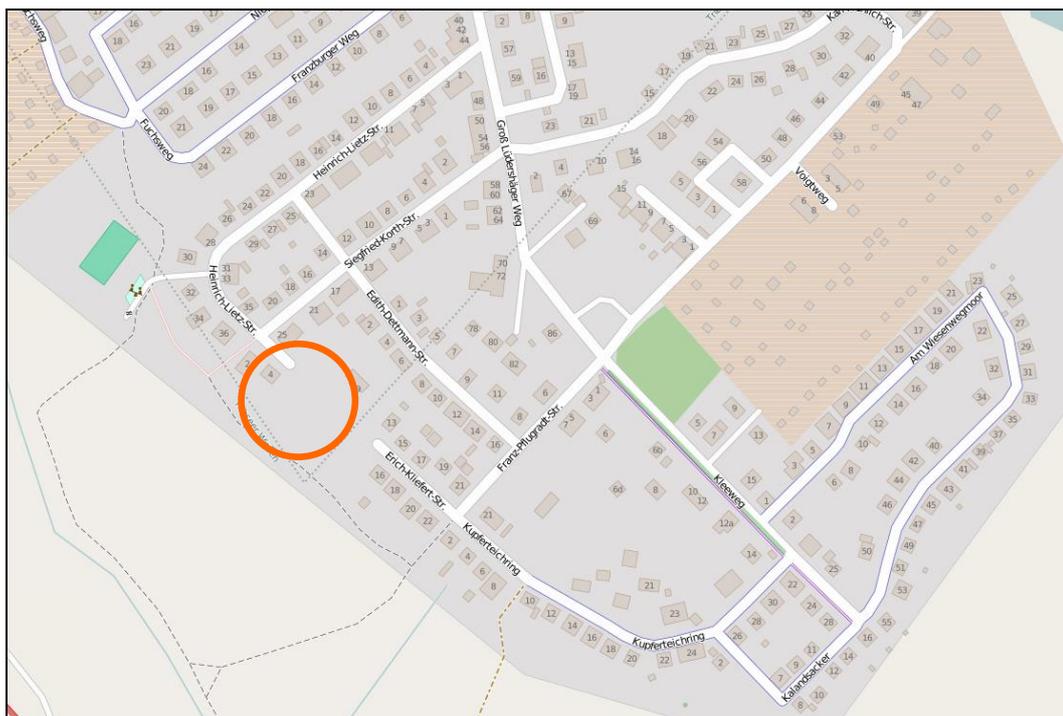
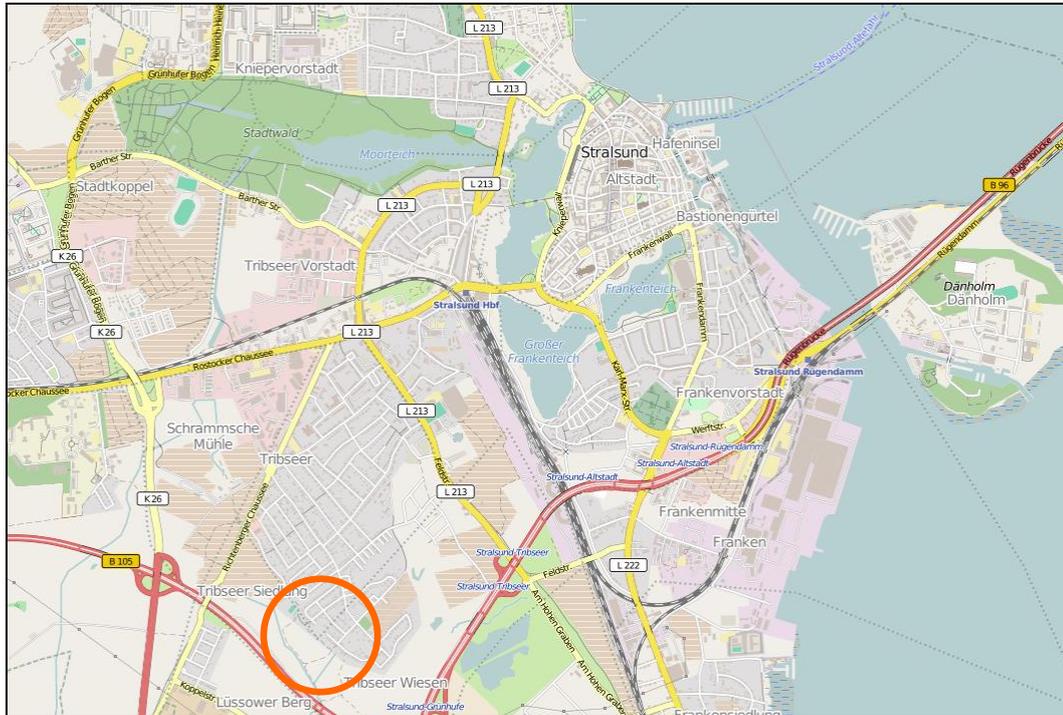
[Lohmann]

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

6.0 ANLAGEN

6.1 Auszug aus der Stadtkarte

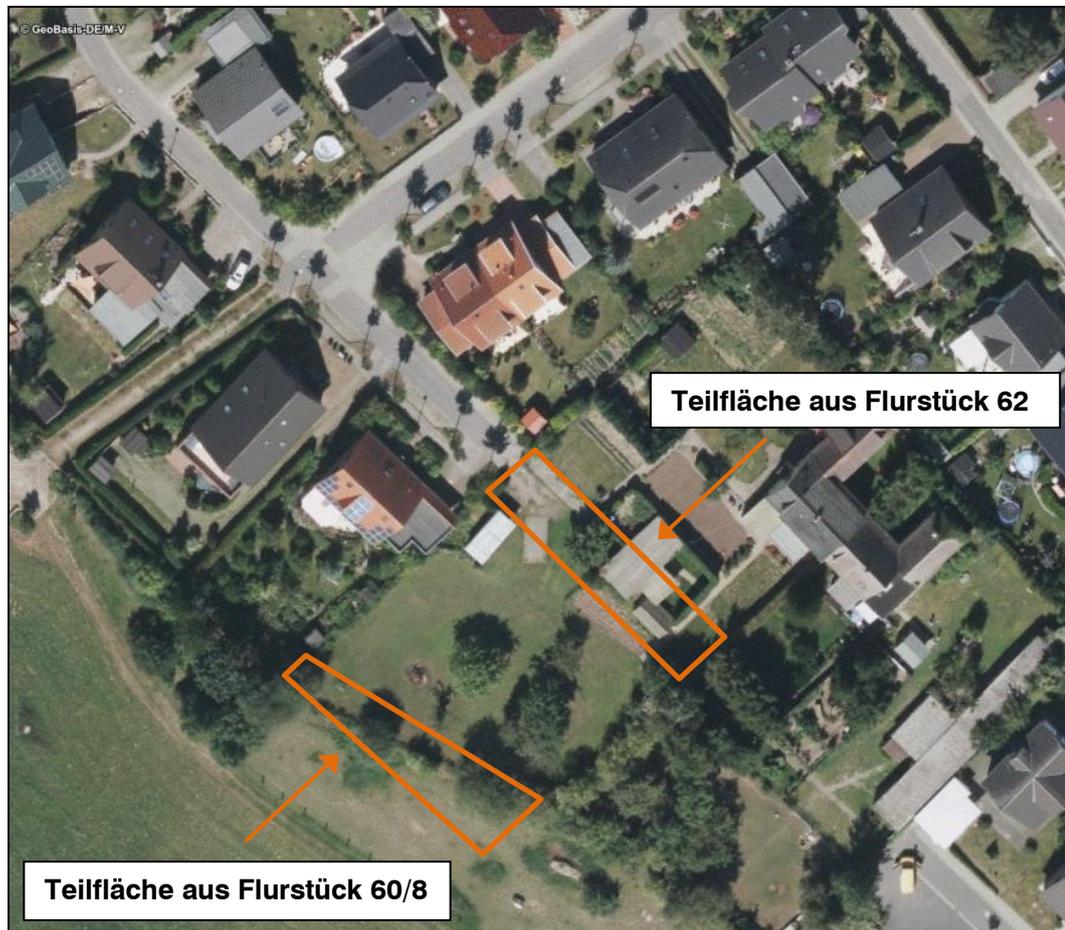
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

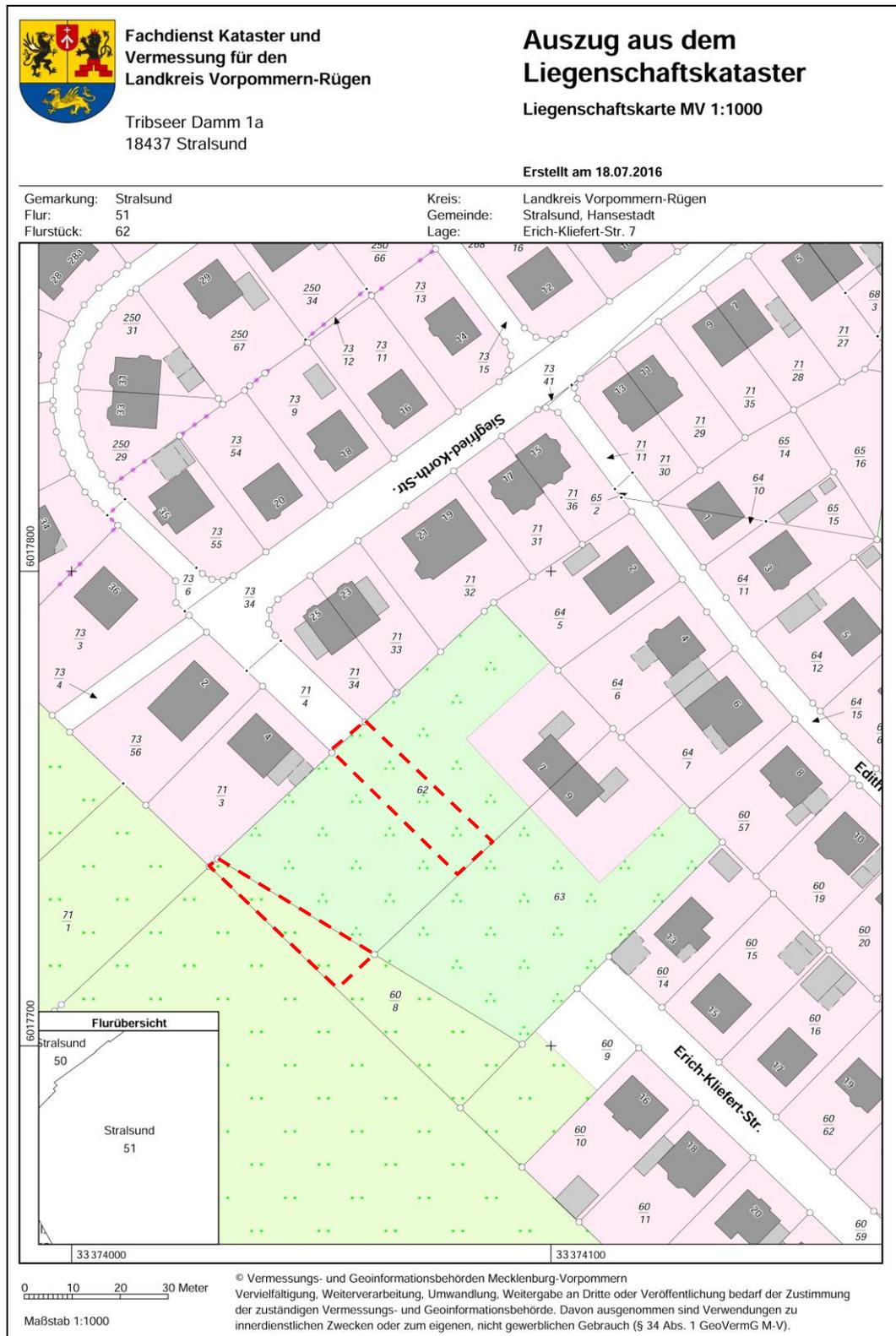
6.2 Auszug aus dem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



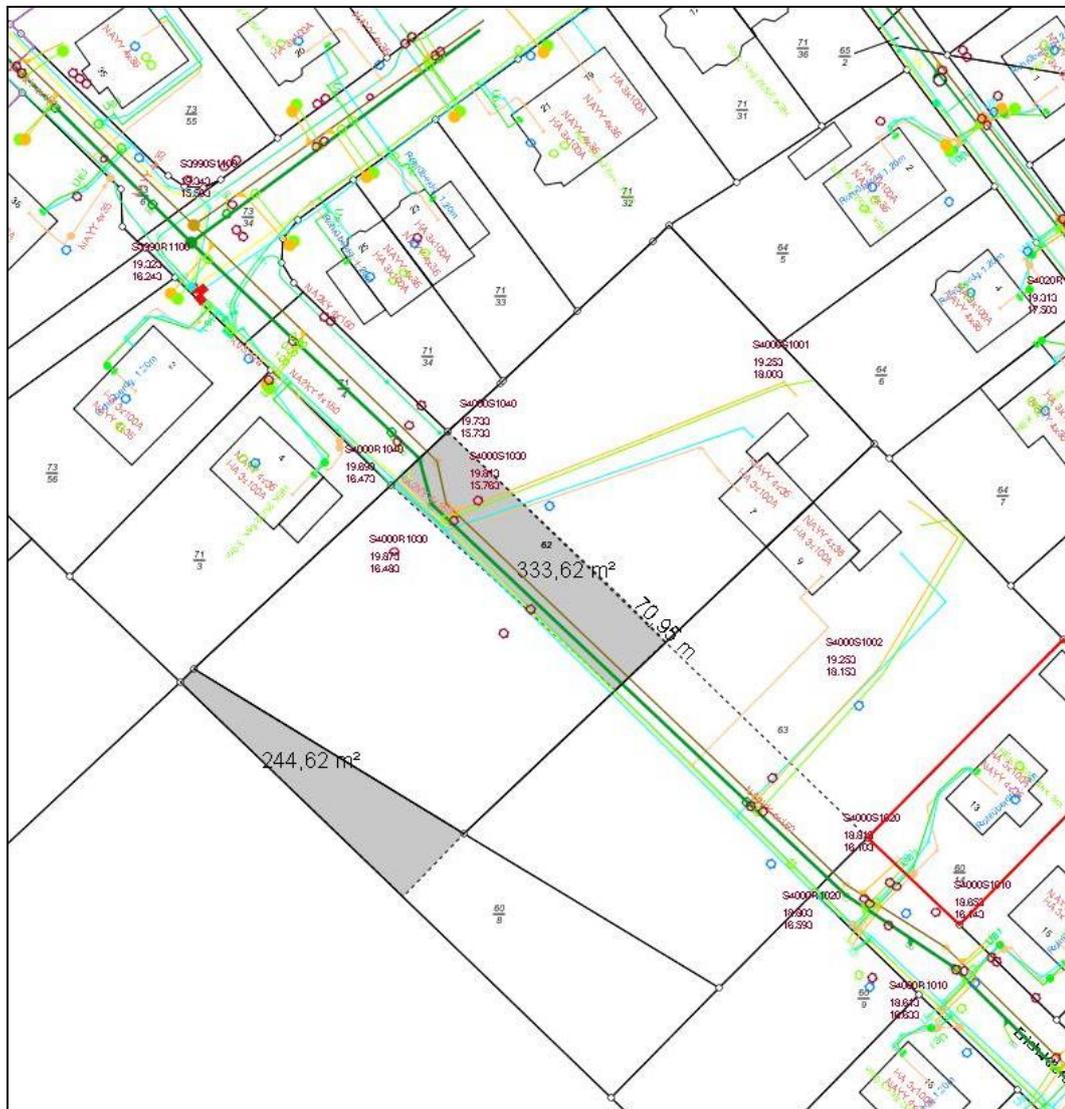
6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.4 Lageplan

(aus den Unterlagen des Auftraggebers; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ der Hansestadt Stralsund
(Ausschnitt ohne Maßstab)



6.6 Fotodokumentation



Ansicht der Teilfläche aus Flurstück 62 aus nordwestlicher Richtung



Blick auf die abbruchwürdige Altbebauung (Werkstattgebäude)
(Foto aus bestehendem Gutachten Register-Nr. 2016-1117)



Blick auf die abbruchwürdige Altbebauung (Werkstattgebäude)
(Foto aus bestehendem Gutachten Register-Nr. 2016-1117)



Blick auf die abbruchwürdige Altbebauung (Gewächshaus)
(Foto aus bestehendem Gutachten Register-Nr. 2016-1117)



Ansicht der Teilfläche aus Flurstück 60/8 aus westlicher Richtung



Ansicht der Teilfläche aus Flurstück 60/8 aus südöstlicher Richtung