

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 20.06.2016		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 083/16	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				30.06.2016		
Betreff: Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages zwischen der P & E und der GLK GmbH und Co. KG im Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten", B-Plan KLM-BP-006-c "Fashion Park", aktueller Änderungsbeschluss B-Plan KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet"						
Beschlussvorschlag: Der Grundstückskaufvertrag zur UR-Nr. 69/2016 vom 10.05.2016, geschlossen vor dem Notar Kay Jacobsen, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin, zum noch zu vermessenden Grundstück Fahrenheitstraße, mit einer Größe von insgesamt ca. 5.283 m, ² gelegen in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Flurstücke 4467 (Teilfläche), 4477 (Teilfläche), 4479 zwischen der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) und der GLK Gewerbe & Lagereinheiten Kleinmachnow GmbH & Co. KG wird genehmigt.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			H. Piecha FBL Büro des Bürgermeisters	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☐ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die P&E ist als Geschäftsbesorger für die Gemeinde Kleinmachnow tätig. Gemäß Geschäftsbesorgervertrag vom 22. April 1993 über die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ ist die P&E verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 BauGB und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Diese Bedingungen sind im Vertrag erfüllt.

Entsprechend den §§ 144 und 169 BauGB sind Grundstückskaufverträge in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten durch die Gemeinde Kleinmachnow zu genehmigen.

Die P&E ist Eigentümerin der Flurstücke 4467, 4477 und 4479, Flur 1, Gemarkung Kleinmachnow.

Der Käufer, die GLK Gewerbe & Lagereinheiten Kleinmachnow GmbH & Co. KG, beabsichtigt auf dem noch unbebauten Grundstück die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Lager-, Büro-, Produktions- und Ausstellungsflächen. Die Nutzung des Grundstücks erfolgt entsprechend den textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Die Einnahmen aus dem Verkauf des P&E-Grundstücks fließen in das treuhänderisch verwaltete Vermögen bei der P&E. Es sind keine direkten Einwirkungen auf den Gemeindehaushalt zu erwarten.

Der Grundstückskaufvertrag liegt vom 7. Juni bis 30. Juni 2016 zur Einsichtnahme aus.

Der Kaufpreis von 465.000 EUR begründet sich wie folgt:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat den Bodenrichtwert für erschlossenes, gewerbliches Bauland im TIW-Gebiet zum Stichtag 31.12.2015 mit 120,00 EUR/m² ausgewiesen.

Das Gesamtgrundstück des Kaufgegenstandes hat eine Größe von ca. 5.283 m². Zur Erschließung des Baugrundstücks ist eine Zuwegung von ca. 380 m² erforderlich. Da der Bodenrichtwert von 120,00 EUR/m² nur erzielt werden kann, wenn das Grundstück erschlossen ist, wird die dafür erforderliche Zuwegung mit dem symbolischen Preis von 1,00 EUR/m² kalkuliert. Der resultierende Verkehrswert, ohne Berücksichtigung von Grundstückszuschnitt und der Herstellungskosten für die Zufahrt, beträgt 588.740 EUR (Tabelle 1).

	Fläche m ²	EUR/m ²	Preis
Bauland	4.903	120,00	588.360 €
Zuwegung (Zufahrt und Grün)	380	1,00	380 €
Summe:	5.283		588.740 €

Tabelle 1: Berechnung Verkehrswert ohne Berücksichtigung Grundstückszuschnitt und Herstellungskosten Zufahrt

Weiterhin sind der unzweckmäßige Grundstückszuschnitt (siehe Abb. 1) und die Kosten für die

Pflasterung der Zufahrt, die durch den Käufer zu übernehmen sind, bei der Kaufpreisfindung zu berücksichtigen.

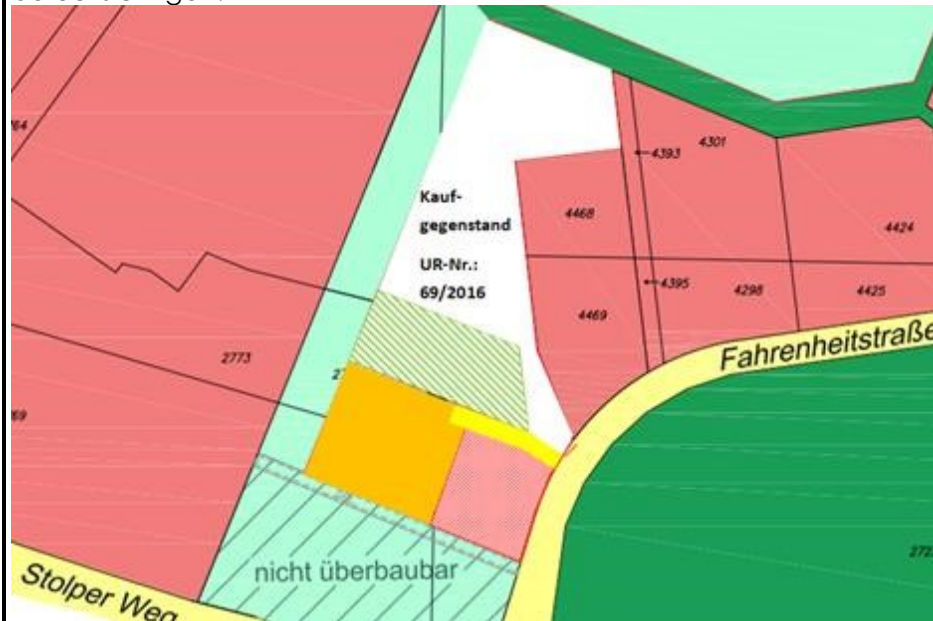


Abbildung 1: Grundstückszuschnitt Kaufgegenstand UR-Nr.: 69/2016, Notar Jacobsen

Der verwinkelte Grundstückszuschnitt, der sich in erhöhten Bau- und Planungskosten für das Gebäude niederschlägt, wird mit einem Abschlag von 15 % kalkuliert. Die Kosten für die Herstellung der Zufahrt (ca. 280 m²) werden mit 130 EUR/m² eingeschätzt. Daraus berechnet sich die Höhe des Verkehrswertes von 464.086 EUR (siehe Tabelle 2).

Ausgangswert erschlossenes Grundstück:			588.740 €
Abschlag ungünstiger Grundstückszuschnitt	15%	18,00	88.254 €
Kosten Zufahrt (Pflaster, Medienschließung)	280	130,00	36.400 €
Einschätzung Verkehrswert			464.086 €
			Kaufpreis 465.000 €
			Differenz 914 €

Tabelle 2: Berechnung Verkehrswert mit Berücksichtigung Grundstückszuschnitt und Herstellungskosten Zufahrt