

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 28.03.2024		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 036/24	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Finanzausschuss				08.04.2024		
Gemeindevertretung				11.04.2024		
Betreff: Verkauf von drei Hammergrundstücken nebst Zufahrten im Zehlendorfer Damm						
Beschlussvorschlag:						
<p>Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Hammergrundstücke hinter Zehlendorfer Damm 109, Zehlendorfer Damm 113 und Zehlendorfer Damm 115 nebst Zufahrten jeweils Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Veräußerung erstellen zu lassen. Nach Vorlage der Verkehrswertgutachten wird der Bürgermeister beauftragt, diese im Bieterverfahren einzeln (Grundstücke mit jeweiligen Zufahrten) zu veräußern.</p>						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Grst. hinter ZD 109, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1520 – 1.490 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1522 – 120 m² 2. Grst. hinter ZD 113, Gemarkung 123834m Flur 12, Flurstück 1517 – 1.155 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1518 – 80 m² 3. Grst. hinter ZD 115, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1514 – 1.391 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1516, 80 m² 						
Anlagen						
<ul style="list-style-type: none"> • Flurkarten • Übersichtskarte Hammergrundstücke 						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			D. Braune FBL Finanzen/Beteiligungen/Liegenschaften	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die kommunalverfassungsrechtliche Veräußerung von Vermögensgegenständen ist in § 79 Brandenburgische Kommunalverfassung geregelt (BbgKVerf). Danach darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht. Sie sollen zum vollen Wert veräußert werden. Der volle Wert von Vermögensgegenständen ist der Markt- bzw. Verkehrswert, welcher zur Veräußerung ermittelt werden muss.

Hier sollen drei sogenannte „Hammergrundstücke“ als Vermögensgegenstände der Gemeinde Kleinmachnow veräußert werden. Es handelt sich um folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4.316 m²:

1. Grst. hinter ZD 109, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1520 – 1.490 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1522 – 120 m²
2. Grst. hinter ZD 113, Gemarkung 123834m Flur 12, Flurstück 1517 – 1.155 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1518 – 80 m²
3. Grst. hinter ZD 115, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1514 – 1.391 m² nebst Zufahrt, Gemarkung 123834, Flur 12, Flurstück 1516, 80 m²

Die Grundstücke werden auf Dauer für kommunale Aufgaben nicht benötigt und können somit gem. § 79 BbgKVerf veräußert werden. Sie liegen teilweise brach. Eine Einfriedung bzw. deren Ergänzung und/oder Reparatur sind teilweise noch notwendig und sehr kostenintensiv.

Die Grundstücke sind im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-003-a „Eigenherdsiedlung Süd“ als reines Wohngebiet (WR²) festgesetzt. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) und aufgrund ihrer Lage im Blockinneren sind die Grundstücke für andere Nutzungen außer Wohnen nicht nutzbar. Insbesondere öffentliche Nutzungen (z. B. kommunale Spielplätze), die stets mit einem Zu- und Abgangsverkehr verbunden wären, sind an dieser Stelle auch aus Gründen des Immissionsschutzes (Wohnruhe) nicht umsetzbar.

Verkehrswertgutachten zu den Grundstücken liegen bisher nicht vor. Diese sollen im Haushaltsjahr 2025 erstellt werden. Die Kostenansätze für die Erstellung der Gutachten werden zum Haushaltsplanentwurf 2025 ermittelt und eingeplant.

Der aktuelle Bodenrichtwert zu den Grundstücken beträgt jeweils EUR 1.000/m².

Finanzielle Auswirkungen im Haushaltsplan 2025 und mittelfristig 2026:**Ergebnishaushalt Erträge/ Finanzhaushalt Einzahlungen:**

Produkt 111403 Liegenschaften

Bei einem angemessenen Verkauf, verteilt über zwei Jahre, rechnet die Gemeinde Kleinmachnow mit außerordentlichen Erträgen und Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen i. H. v. mindestens 2,5 Mio. EUR, welche die außerordentliche Ertragslage und die Liquidität der Gemeinde gleichermaßen erhöhen würden.

Die ermittelten Wertansätze werden mit der Haushaltsplanung 2025 veranschlagt.

Ergebnishaushalt Aufwendungen/ Finanzhaushalt Auszahlungen:

Produkt 111403 Liegenschaften

2025: ordentliche Aufwendungen für Verkehrswertgutachten Hammergrundstücke geschätzt 10.000 EUR.

2025/2026 außerordentliche Aufwendungen aus dem Vermögensabgang entsprechend der veranlagten Buchwerte i. H. v. insgesamt 859.400 EUR.

Die Aufwandsansätze werden mit der Haushaltsplanung 2025 jahresbezogen und entsprechend den geplanten Veräußerungen veranschlagt.