

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-**

Neumünster, den 21.11.2016
Sachbearbeiter: Herr Heilmann
Telefon: 26 23
Telefax: 26 48

Az.: 61.1 hei-sta 37

Frau
Stadtpräsidentin

hier

**Beantwortung der Großen Anfrage der Sozialdemokratischen Rat-
hausfraktion zum Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ für das
Gebiet „Stadtteil West“**

Frage 1.

Wie ist der Verfahrensablauf seit und vor Beginn des Sanierungsprogramms.

Antwort zu 1.

- 09 / 2004 Beschlussfassung der Ratsversammlung einen Programmantrag im Städte-
bauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ zu stellen.
- 09 / 2004 Vorankündigung des Innenministeriums, dass die Stadt Neumünster mit einem
Förderungsbetrag von 1.920.000,00 € vorgesehen ist.
- 05 / 2006 Beschlussfassung bzw. Kenntnisnahme über das Integrierte Stadtentwicklungs-
konzept Neumünster (ISEK) als Grundlage für das Programm „Stadtumbau
West“.
- 04 / 2008 Beschlussfassung über den städtebaulichen Rahmenplan „Stadtteil West“.
- 03 / 2009 Beschlussfassung über die Änderung der Rahmenplanung.
- 06 / 2016 Beschlussfassung über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen.
- 08 / 2016 Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen.

Frage 2.

Wie ist der Sachstand der aktuellen Planungen für das Plangebiet.

Antwort zu 2.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist in der Anlage beigefügt. Zurzeit werden
die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass
jeweils im 2. Quartal des Jahres dem zuständigen Fachausschuss ein Sachstandsbericht über
die Sanierungsgebiete vorgelegt wird.

Frage 3.

Welche weiteren Verfahrensschritte sind geplant bzw. erforderlich?

Antwort zu 3.

Zurzeit wird die Bestandsanalyse des erweiterten Untersuchungsgebiets durchgeführt; auf der Grundlage der Bewertung wird ein integriertes Entwicklungskonzept einschließlich Maßnahmenkonzept sowie Kosten- und Finanzierungskonzept erarbeitet. Parallel erfolgen die TÖB-Beteiligung, die Betroffenenbeteiligung gem. § 137 BauGB und die Kinder- und Jugendbeteiligung, die Vorstellung in den Stadtteilbeiräten, die Abstimmungen in den Fachverwaltungen sowie mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten.

Frage 4.

Welche Maßnahmen wurden bisher konkret umgesetzt?

Antwort zu 4.

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Warmsdorfstraße 19, 21 / Schwalbenstraße 1 A mit Städtebauförderungsmitteln
- Bau einer Skateranlage
- Neugestaltung des Faldera-Parks
- Erwerb verschiedener Grundstücke im Bereich Schleusberg, Rückbau von Gebäuden
- Vorbereitung und Durchführung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs Familienzentrums an der Werderstraße
- Erwerb des Grundstückes in der Werderstraße für das Familienzentrum
- Erneuerung der Wohngebäude Steinkamp 8-10 mit Mitteln der Wohnraumförderung

Frage 5.

Welche Fördermittel wurden bisher abgerufen?

Antwort zu 5.

Bisher wurden Fördermittel in Höhe von 5.607.800,00 € abgerufen (Stand 21.11.2016)

Frage 6.

Welche Förderungen wurden ausgesprochen?

Antwort zu 6.

Städtebauförderungsmittel wurden für die unter Pkt. 4. genannten Maßnahmen eingesetzt sowie für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes(2006), die städtebauliche Rahmenplanung für das Stadtumbaugebiet (2007/2008), die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit vertiefender Betrachtung des Stadtumbaugebietes „Stadtteil West“, für das Stadtumbaumanagement und den Sanierungsträger.

Frage 7.

In welcher Höhe sind bis zum heutigen Tage Strafzinsen für die Nichtinanspruchnahme von Fördergeldern angefallen?

Antwort zu 7.

Bislang sind Zweckentfremdungszinsen in Höhe von 459.297,67 € angefallen. Durch Komplementierung der Zweckentfremdungszinsen durch den Bundes- und Landesanteil in Höhe von 708.034,39 € konnten insgesamt Mittel in Höhe von 1.237.332,06 € dem Treuhandvermögen zum Wiedereinsatz im Gebiet „Stadtteil West“ zugeführt werden.

Frage 8.

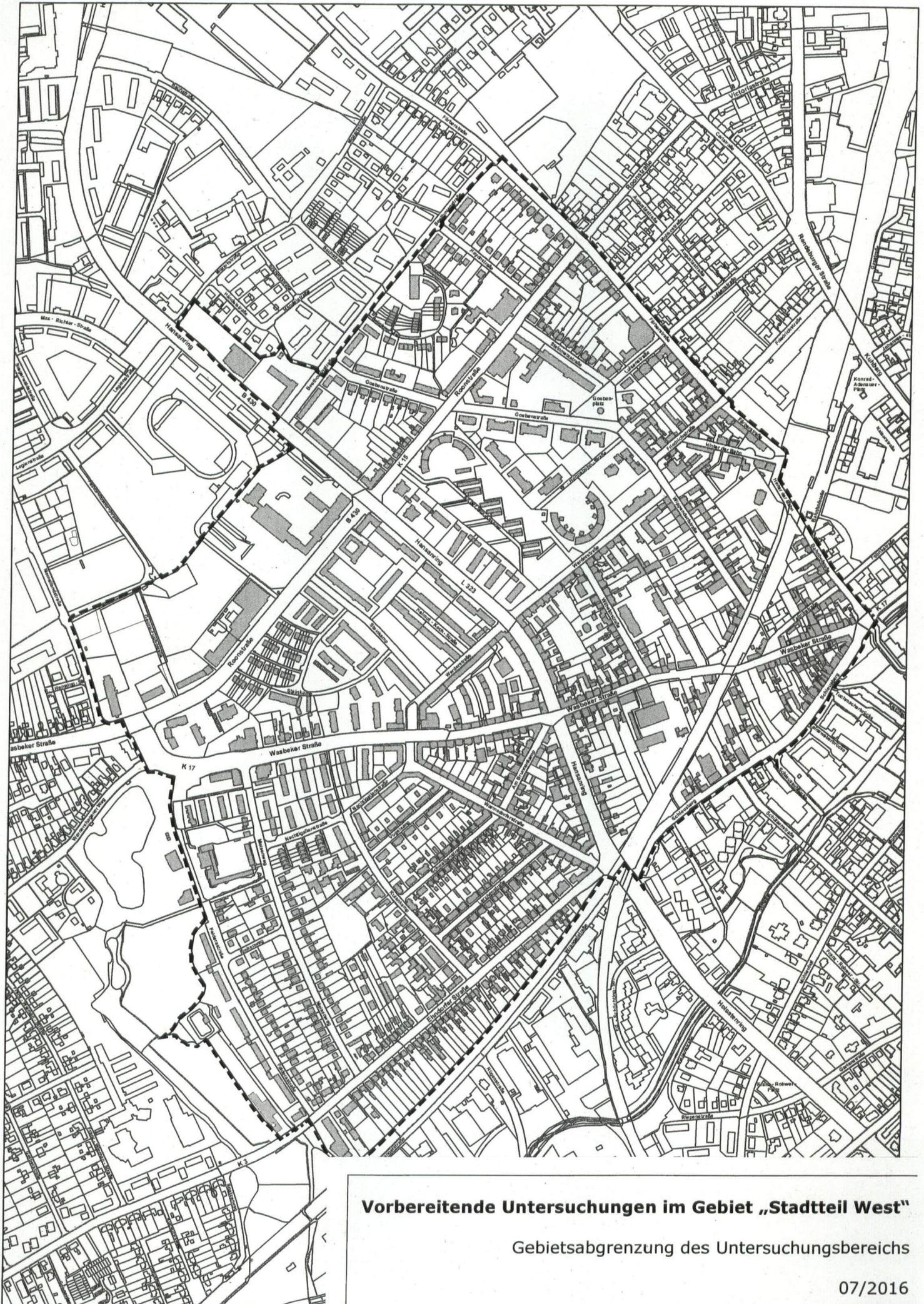
Wie sind die weiteren Verfahrensschritte?

Antwort zu 8.

Siehe Beantwortung der 2. und 3.



Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister



Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtteil West“

Gebietsabgrenzung des Untersuchungsbereichs



Der Oberbürgermeister

24516 Stadt Neumünster Oberbürgermeister

Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

Frau
Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schöttiger

**Oberbürgermeister
Dr. Olaf Tauras**

E-Mail oberbuergemeister@neumuenster.de
Telefon 04321 942 23 25 Fax 04321 942 23 23
Zimmer 2.9 Neues Rathaus 2. Etage

hier

Neumünster, den 18.11.2016

Große Anfrage der SPD-Ratsfraktion vom 07.11.2016 (0320/2013/An)

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin Schöttiger,

anliegend übersende ich Ihnen die Antworten der Verwaltung auf die Große Anfrage der SPD-Fraktion (0320/2013/An) vom 07. November 2016 für die Sitzung der Ratsversammlung am 22. November 2016.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Große Anfrage der SPD-Ratsfraktion vom 07.11.2016 (0320/2013/An)

Frage 1.

Hätte der Oberbürgermeister im Mai 2016 den von ihm beabsichtigten Kaufvertrag über das Grundstück Memellandstraße 15 – Kaufpreis 150.000,00 € - in eigener Zuständigkeit, d. h. ohne Beteiligung von Selbstverwaltungsgremien abschließen und abwickeln können?

Antwort

Nein.

Gemäß § 28 Satz 1 Nr. 16 Gemeindeordnung (GO) fällt die Veräußerung und Belastung von Gemeindevermögen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Gemeindevertretung, in Neumünster der Ratsversammlung. Sie ist allerdings ermächtigt, die Entscheidung auf den Bürgermeister zu übertragen, wenn der Wert des Vermögensgegenstandes einen in der Hauptsatzung bestimmten Betrag nicht übersteigt. Von dieser Ermächtigung ist in Neumünster in § 12 Hauptsatzung (HS) insofern Gebrauch gemacht worden, als dass der Oberbürgermeister ermächtigt wird, Stadtvermögen entgeltlich zu veräußern, soweit der Wert des Vermögensgegenstandes einen Wert von 375.000,00 € nicht übersteigt (§ 12 f) HS).

Wert im Sinne dieser Vorschrift kann bei verständiger Auslegung nur der objektive Wert des Vermögensgegenstandes sein; andernfalls bestünden Manipulationsmöglichkeiten.

Das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster vom 09.08.2016 ergab für die verwirklichungsfähige Nutzung einen Verkehrswert von 1,4 Mio. Euro. Die Veräußerung des Grundstücks Memellandstraße 15 unterfiel damit nicht der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, da der Wert des Grundstücks die in § 12 f) HS gesetzte Grenze von 375.000,00 € überschreitet.

Frage 2.

Was hat den Oberbürgermeister veranlasst, wegen des beabsichtigten Verkaufs eine Mitteilungsvorlage für den Hauptausschuss am 24.05.2016 zu fertigen?

Antwort

Bereits mit Mitteilungsvorlage 0338/2013/MV vom 15. März 2016 war der Ratsversammlung am 26.04.2016 mitgeteilt worden, dass das Grundstück Memellandstraße 15 nach mehrjährigen Bemühen von der BIMA erworben werden konnte und es in der Zwischenzeit ein Kaufinteresse eines Investors gebe. Der Investor hatte in sein Anschreiben eine Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens eingefügt.

Im Rahmen einer transparenten Information der Selbstverwaltungsgremien war es daher nur logisch, auch über den geplanten Fortgang des Vorhabens und Verkauf des dazu benötigten Grundstücks zu berichten.

Frage 3.

Was hat den Oberbürgermeister sodann veranlasst, mit Schreiben des FD 61 vom 26.05.2016 Fragen an den Gutachterausschuss der Stadt zu stellen?

Antwort

Das Schreiben des FD 61 an den Gutachterausschuss ergibt sich aus den in der Sitzung des Hauptausschusses am 24.05.2016 im nicht-öffentlichen Teil unter TOP 23 formulierten Arbeitsaufträgen an die Verwaltung. Dazu gehörten insbesondere Fragestellungen zur rechtlichen Auswirkung eines

Verkaufes unterhalb des Marktwertes und eventuelle Auswirkungen der Bekanntgabe der Planungen auf den Marktwert.

Zu den weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der nicht-öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 24.05.2016 verwiesen.

Frage 4.

Wie beurteilt der Oberbürgermeister die in den Fragen des FD 61 enthaltenen Unterstellungen, nämlich u. a. dass die Stadt beabsichtige, das zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Planungsrecht zu schaffen?

Antwort

Die in den Fragen des FD 61 vom 26.05.2016 an den Gutachterausschuss formulierten Fragen enthalten Informationen über aus Sicht des FD 61 erforderliche Bauleitplanverfahren. Diese planungsrechtlichen Rahmenbedingungen waren unabdingbar für die weitere Beantwortung durch den Gutachterausschuss.

Soweit für ein geplantes Vorhaben (noch) keine planungsrechtliche Zulässigkeit besteht, ist regelmäßig ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Aus dem Protokoll des Hauptausschusses vom 24.05.2016 zu TOP 23 ist zu entnehmen, dass die Mitglieder des Hauptausschusses das Projekt inhaltlich begrüßten. Von Seiten der Verwaltung war daher davon ausgegangen worden, dass notwendige Bauleitplanverfahren nicht auf eine grundsätzliche Ablehnung stoßen würden. Dem Ergebnis einer im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durchzuführenden Abwägung durch die Ratsversammlung sollte damit nicht vorgegriffen werden.

Frage 5.

Wie hat sich der Oberbürgermeister nach Vorlage des Gutachtens des Gutachterausschusses vom 09.08.2016 gegenüber dem Gutachterausschuss, gegenüber dem FD 61, gegenüber dem Rechtsamt, gegenüber dem Investor verhalten bzw. wie ist er weiter hinsichtlich des beabsichtigten Verkaufs vorgegangen?

Antwort

Gegenüber dem Gutachterausschuss wurde das Gutachten zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem FD 61 wurden weitere notwendige Schritte besprochen, insbesondere die Vereinbarung eines Gesprächstermins mit dem Investor. In Bezug auf den Investor wurde das Gutachten zur Information übersandt und ein Gesprächstermin vereinbart. Gegenüber dem FD Recht bestand kein Erfordernis einer erneuten Befassung, nachdem dieser bereits mit Schreiben vom 31.05.2016 Stellung genommen hatte.

Teilfragen zu 5

a) Ist das Ergebnis des Gutachtens für den Oberbürgermeister überraschend gewesen?

Antwort

Das Ergebnis des Gutachtens ist für den Oberbürgermeister nicht überraschend gewesen, da der ersten Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 01.06.2016 bereits zu entnehmen war, dass der Gutachterausschuss davon ausging, den höheren Bodenwert für Misch- und Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen.

b) Ist eine rechtliche und / oder fachliche Prüfung des Gutachtens veranlasst worden?

Antwort

Nein, da an der Fachkompetenz des auf Grund der gesetzlichen Vorschrift des § 192 BauGB selbständigen, unabhängigen Gutachterausschusses, der sachkundig und erfahren besetzt ist, keine Zweifel bestehen. Aus der Normierung der Aufgaben, Rechte und Pflichten der Gutachterausschüsse folgt, dass die Gutachterausschüsse öffentlich-rechtliche Institutionen sind, zu deren Amtspflichten es gehört, unparteiisch unter Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Erkenntnisquellen und ohne Bindung an irgendwelche Weisungen auf Antrag den Wert eines Grundstücks oder Grundstücksteils zu ermitteln, anzugeben und im Einzelnen darzulegen (KG Berlin, Beschluss vom 18.06.1971 – W 11 82/71). Bei seiner Tätigkeit ist der Gutachterausschuss an die formellen und materiellen Regelungen des BauGB gebunden, außerdem an die diese Gesetze ergänzenden bundesrechtlichen und landesrechtlichen Verordnungen, insbesondere die Wertermittlungsverordnung. Die Gutachten der Gutachterausschüsse haben die Qualität eines Sachverständigenbeweises im Sinne der §§ 402 ff ZPO (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 193 BauGB, Rn. 96).

Wegen der Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit unterliegen die Gutachterausschüsse keiner Fachaufsicht. Rechtsaufsichtsbehörde ist das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, welches Rechtsverstöße bei der Bestellung oder Abberufung der Mitglieder, Verfahrensverstöße oder Verstöße gegen zwingende Vorschriften der Wertermittlungsverordnung beanstanden kann.

c) Sind rechtliche und fachliche Bedenken gegen die Wertermittlung und deren Ergebnis geäußert oder bekannt geworden? Sind ggf. solche Bedenken geprüft worden? Ggf. mit welchem Ergebnis?

Antwort

Da weder rechtliche noch fachliche Bedenken gegen die Wertermittlung und deren Ergebnis geäußert oder bekannt geworden sind, entfällt eine Beantwortung der weiteren Teilfragen.

d) Welche Überlegungen und welches Verhalten hat es gegeben, um den Investor zu halten?

Antwort

Es gab ein Gesprächsangebot, das der Investor kurzfristig absagte.

Frage 6.

a) Geben die Ausführungen in der beigefügten „Beurteilung des beabsichtigten und fehlgeschlagenen Verkaufs des Grundstücks Memellandstraße 15 ...“ Veranlassung für eine rechtliche und fachliche Prüfung des Wertgutachtens vom 09.08.2016?

Antwort

Nein, es wird keine Veranlassung für eine rechtliche und fachliche Prüfung des Wertgutachtens vom 09.08.2016 gesehen.

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden nach § 192 BauGB selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört gemäß § 193 Abs. 1 BauGB auch die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. Hierzu ist zwingend die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden, wie § 1 Abs. 1 ImmoWertV dies vorschreibt.

Der Wert eines Grundstücks wird weitgehend durch seine Nutzbarkeit bestimmt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei sind erst künftige, erwartete Nutzungsmöglichkeiten von ebenso großer Bedeutung wie die Nutzungsmöglichkeiten, die sich sofort realisieren lassen (Ernst / Zinkahn /

Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 194 Rn. 65). Erwartungen der Änderung des bisherigen Zustandes sind insoweit zu beachten, als sie absehbar sind. Zu beachten ist vor allem die voraussichtliche Dauer (Wartezeit) für den Vollzug der erwarteten Maßnahmen (z. B. Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung) sowie das Risiko, ob es überhaupt zum Vollzug solcher Maßnahmen kommt. Der Begriff des Entwicklungszustandes umschreibt damit einen Teil der wertbestimmenden Faktoren eines Grundstücks, die mit dem umfassenden Begriff des Zustandes des Grundstücks (§ 4 ImmowertV) bezeichnet werden.

Die einzelnen Entwicklungsstufen eines Grundstücks sind in § 5 ImmowertV definiert. Es wird insoweit unterschieden zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmowertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmowertV). Dabei ist es im Unterschied zu baureifem Land nicht Voraussetzung für die Einordnung einer Fläche als Bauerwartungsland, dass die Fläche im Bereich eines Bebauungsplans, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder eines Gebiets liegt, für das eine Planreife im Sinne des § 33 BauGB gegeben ist. Weder das Fehlen einer Bebauungsplanung noch die Tatsache, dass das Grundstück möglicherweise außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, steht der Einordnung als Bauerwartungsland entgegen (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 5 ImmowertV, Rn. 59 mwN). Auf die Sicherheit einer künftigen Bebauung ist demnach nicht abzustellen; eine Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Bebauung braucht der Einbeziehung eines Grundstücks in die Kategorie „Bauerwartungsland“ nicht entgegenzustehen. Einzubeziehen sind insbesondere auch ein bestimmtes Verhalten eines Planungsträgers, etwa die Zusammenarbeit der Gemeinde mit einem Investor, die eine Bauerwartung begründet erscheinen lässt (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB, Rn. 72).

Vorliegend ist die in Rede stehende Fläche im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z. B. in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks noch innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahnen, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet; bauliche Entwicklung der Gemeinde (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 73). Diese Faktoren sprechen im vorliegenden Fall positiv für eine Bauerwartung für das betreffende Grundstück.

Hinzukommt, dass die Stadt Neumünster im Falle des Verkaufs unbepannter Flächen, die einer bestimmten Nutzung zugeführt werden sollen, dem jeweiligen Grundstückskäufer regelmäßig ein Rücktrittsrecht in dem Kaufvertrag einräumt, sofern das erforderliche Planungsrecht für das beabsichtigten Vorhaben nicht zustande kommt, da die Verwaltung selbstverständlich keinen Einfluss auf die allein der Ratsversammlung obliegende Entscheidung zur Bauleitplanung hat. Insofern hätte vorliegend für den Investor beim Grundstückskauf kein finanzielles Risiko hinsichtlich der Verwirklichung seiner Planungsabsichten bestanden. Wäre das erforderliche Planungsrecht nicht zustande gekommen, hätte der Kaufvertrag ohne finanzielle Verluste für den Investor rückabgewickelt werden können.

Insofern hat der Gutachterausschuss zutreffend das Grundstück als Bauerwartungsland im Sinne des § 5 Abs. 2 ImmowertV eingestuft. Grundsätzlich soll die Wertermittlung von Bauerwartungsland und Rohbauland, also von Bodenwerten, im Vergleichswertverfahren (§§ 15 ff ImmowertV) erfolgen. In den letzten Jahrzehnten ist der Handel mit Bauerwartungsland und mit Rohbauland stark zurückgegangen. Viele Bauträger erwerben, um Risiken auszuweichen, lieber Bauland, als dass sie Agrarland, Bauerwartungsland oder Rohbauland weiterentwickeln. Das hat dazu geführt, dass Vergleichspreise für Bauerwartungsland und Rohbauland in vielen Fällen fehlen. Deshalb muss bei der Verkehrswertermittlung immer häufiger der Wert werdenden Baulandes deduktiv aus dem Wert von Bauland (=baureifem Land) abgeleitet werden (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 74 a). Ausgangspunkt ist nicht ein fiktiver Bau, sondern der in aller Regel bekannte Verkehrswert von Land der Art, das vom Bauerwartungsland oder Rohbauland entwickelt werden soll, also im vorliegenden Fall der Wert baureifen Landes mit der beabsichtigten Nutzung. Vom Aus-

gangswert sind die Erschließungskosten abzuziehen. Zu berücksichtigen sind weiter die Wartezeit und ein mögliches Risiko. Grunderwerbsnebenkosten können noch abzuziehen sein, ein Unternehmervergewinn ist zu berücksichtigen, wenn die Baulandentwicklung nicht von der Gemeinde durchgeführt wird. Der verbleibende Rest ist der zu ermittelnde Wert. Das Verfahren führt, richtig angewandt, zum Verkehrswert (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 141 a). Wie aus dem Gutachten (Seite 9) ersichtlich, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster genau dieses Verfahren für das zutreffend als Bauerwartungsland eingestufte Grundstück durchgeführt. Fehler in der Wertermittlung sind insofern nicht ersichtlich.

b) Welchen Wert hat das Grundstück nach Auffassung des Oberbürgermeisters, nachdem der Kaufinteressent abgesprungen ist?

Antwort

Der Verkehrswert des Grundstücks Memellandstraße 15 in Neumünster ist abhängig von den planungs- und baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Bewertung des Grundstücks ist abhängig von einem konkreten Bauvorhaben, so lange noch kein Planungsrecht für die Baufläche besteht. Im Bedarfsfall kann gemäß § 193 BauGB ein erneutes Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks in Auftrag gegeben werden.

c) Was kann ein Gutachten für einen Wert haben, das maßgeblich auf die Verwertungsabsicht eines Kaufinteressenten abstellt?

Antwort

Es wird auf die Ausführungen der Antwort zu a) verwiesen.

Frage 7.

Welche Bedeutung hat das vorhandene Altlasten-Risiko des Grundstücks (ehemaliger Militärflughafen) für die Wertermittlung bzw. für den geforderten Kaufpreis?

Antwort

Der Ergebnisbericht zur Orientierenden Untersuchung vom 31.05.2013 des Fachgutachters liegt vor. Mit Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 11.06.2013 wurde bestätigt, dass sich der Altlastenverdacht mit Ausnahme einer kleinen, bereits bekannten Verunreinigung im Bereich einer ehemaligen Wartungsgrube nicht bestätigt hat. Zusammengefasst wurde die Fläche aus dem Altlastenkataster der Stadt Neumünster entlassen und in die Altlastenkategorie 2 eingestuft (A2: Altlastenverdachtsentkräftung mit Einschränkungen).

Darüber hinaus können eventuelle Kosten für die Beseitigung von Bodenkontaminationen nicht im Rahmen einer Verkehrswertermittlung beziffert werden. Hierfür sind spezielle Boden- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Die daraus ermittelten Aufwendungen zur Beseitigung von Altlasten sind dann gesondert in Abzug zu bringen. In dem noch auszuhandelnden Kaufvertrag wäre dieses berücksichtigt worden.

Frage 8.

Welche Kosten bzw. welcher Aufwand entsteht der Stadt / dem TBZ für die Verkehrssicherung und Unterhaltung des Grundstücks im Jahr 2015 und 2016 und weiterhin?

Antwort

Die Stadt Neumünster hat das Grundstück Memellandstraße 15 erst 2016 erworben. Soweit Aufwendungen bereits in 2015 anfielen, sind diese durch die Bereitstellung der Liegenschaft für Unterbringungszwecke im Rahmen der Flüchtlingssituation 2015 entstanden (Vorbereitung einer Notunterkunft).

In 2016 sind Aufwendungen im Rahmen von üblichen Hausmeistertätigkeiten (Schnee räumen o.ä.) angefallen, die z.Z. nicht genauer nicht beziffert werden können.

Frage 9.

Wie bzw. an wen meint der Oberbürgermeister – nachdem der Kaufinteressent nunmehr endgültig abgesprungen ist – das Grundstück für 1.400.000,00 € verkaufen zu können? Und wann? Zu welchem Nutzen für die Stadt (außer der Erzielung einer einmaligen Einnahme in der Form des Kaufpreises)?

Antwort

Zunächst sollte die städtebauliche Zielsetzung (Nutzungs- und Bebauungskonzeption mit Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, ggf. gestalterische Aspekte) entwickelt werden. Die entsprechende Planung und Bauleitplanung sowie Vergabekriterien sollten nach Vorberatung im Planungs- und Umweltausschuss und Finanzausschuss durch die Ratsversammlung beschlossen werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird anschließend die Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens z. B. analog zu dem Grundstück Seekamp empfohlen.

Anfragen von Investoren, Gewerbetreibenden und Wohnungssuchenden bzw. -unternehmen sind vielfältig, so dass erwartet wird, dass ein Nutzen für die Stadt in vielen Bereichen zu erwarten ist.

Frage 10.

Wie beurteilt der Oberbürgermeister den Umstand, dass durch den Vorgang bei möglichen Investoren der Eindruck entstanden ist, vom Oberbürgermeister bei Verhandlungen über zu verkaufende Grundstücke genannte Preisvorstellungen seien nicht verlässlich und die Preisvorstellungen der Stadt für zu verkaufende Grundstücke seien beliebig?

Antwort

Der Oberbürgermeister geht nicht davon aus, dass bei möglichen Investoren der Eindruck entstanden sein könnte, dass vom Oberbürgermeister bei Verhandlungen über zu verkaufende Grundstücke genannte Preisvorstellungen nicht verlässlich seien und die Preisvorstellungen der Stadt für zu verkaufende Grundstücke beliebig seien.



Dr. Olaf Taurus
Oberbürgermeister

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-**

Neumünster, den 31.10.2016
Sachbearbeiter: Herr Heilmann
Telefon: 26 23
Telefax: 26 48

Az.: 61.1 hei-sta 34

Frau
Stadtpräsidentin

hier

**Beantwortung der Großen Anfrage zum Gutachten des Grundstücks
Memellandstraße 15 der Ratsfraktion Bündnis für Bürger vom
12.10.2016**

Frage 1.

Wie schätzt die Verwaltung den Wert des Grundstückes ein, nachdem das Bauprojekt nicht realisiert wird? (Bitte den Wert genau beziffern im Vergleich zum Wert der im Gutachten aufgeführt ist)

Antwort zu 1.

Der Verkehrswert des Grundstücks Memellandstraße 15 in Neumünster ist abhängig von den planungs- und baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Bewertung des Grundstücks ist abhängig von einem konkreten Bauvorhaben, so lange noch kein Planungsrecht für die Baufläche besteht. Im Bedarfsfall kann gemäß § 193 BauGB ein erneutes Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks in Auftrag gegeben werden.

Frage 2.

Wurde bei der Gutachtenbeauftragung darauf geachtet, den Wert des Grundstückes objektiv zu ermitteln, d. h. abzuwägen, in wie weit es überhaupt sinnvoll ist, ein Projekt zu dem nur eine unverbindliche Absichtserklärung vorlag, in die Bewertung einzubeziehen? Wenn nein, wieso nicht? Wenn ja, wieso wurde entschieden, die Absichtserklärung einzubeziehen und damit zu riskieren, dass das Projekt nicht realisiert wird?

Frage 3.

Ist es übliche Verfahrensweise bei Gutachten reine Absichtserklärungen zu Projekten einzubeziehen?

Antwort zu 2. und 3.

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden nach § 192 BauGB selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört gemäß § 193 Abs. 1 BauGB auch die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. Hierzu ist zwingend die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) anzuwenden, wie § 1 Abs. 1 ImmowertV dies vorschreibt.

Der Wert eines Grundstücks wird weitgehend durch seine Nutzbarkeit bestimmt (§ 6 Abs. 1 ImmowertV). Dabei sind erst künftige, erwartete Nutzungsmöglichkeiten von ebenso großer Bedeutung wie die Nutzungsmöglichkeiten, die sich sofort realisieren lassen (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 194 Rn. 65). Erwartungen der Änderung des bisherigen Zustandes sind insoweit zu beachten, als sie absehbar sind. Zu beachten ist vor allem die voraussichtliche Dauer (Wartezeit) für den Vollzug der erwarteten Maßnahmen (z. B. Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung) sowie das Risiko, ob es überhaupt zum Vollzug solcher Maßnahmen kommt. Der Begriff des Entwicklungszustandes umschreibt damit einen Teil der wertbestimmenden Faktoren eines Grundstücks, die mit dem umfassenden Begriff des Zustandes des Grundstücks (§ 4 ImmowertV) bezeichnet werden.

Die einzelnen Entwicklungsstufen eines Grundstücks sind in § 5 ImmowertV definiert. Es wird insoweit unterschieden zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmowertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmowertV). Dabei ist es im Unterschied zu baureifem Land nicht Voraussetzung für die Einordnung einer Fläche als Bauerwartungsland, dass die Fläche im Bereich eines Bebauungsplans, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder eines Gebiets liegt, für das eine Planreife im Sinne des § 33 BauGB gegeben ist. Weder das Fehlen einer Bebauungsplanung noch die Tatsache, dass das Grundstück möglicherweise außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, steht der Einordnung als Bauerwartungsland entgegen (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 5 ImmowertV, Rn 59 mwN). Auf die Sicherheit einer künftigen Bebauung ist demnach nicht abzustellen; eine Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Bebauung braucht der Einbeziehung eines Grundstücks in die Kategorie „Bauerwartungsland“ nicht entgegenzustehen. Einzubeziehen sind insbesondere auch ein bestimmtes Verhalten eines Planungsträgers, etwa die Zusammenarbeit der Gemeinde mit einem Investor, die eine Bauerwartung begründet erscheinen lässt (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB, Rn. 72).

Vorliegend ist die in Rede stehende Fläche im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z. B. in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks noch innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahnen, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet; bauliche Entwicklung der Gemeinde (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 73). Diese Faktoren sprechen im vorliegenden Fall positiv für eine Bauerwartung für das betreffende Grundstück.

Hinzukommt, dass die Stadt Neumünster im Falle des Verkaufs unbeplanter Flächen, die einer bestimmten Nutzung zugeführt werden sollen, dem jeweiligen Grundstückskäufer regelmäßig ein Rücktrittsrecht in dem Kaufvertrag einräumt, sofern das erforderliche Planungsrecht für das beabsichtigten Vorhaben nicht zustande kommt, da die Verwaltung selbstverständlich

keinen Einfluss auf die allein der Ratsversammlung obliegende Entscheidung zur Bauleitplanung hat. Insofern hätte vorliegend für den Investor beim Grundstückskauf kein finanzielles Risiko hinsichtlich der Verwirklichung seiner Planungsabsichten bestanden. Wäre das erforderliche Planungsrecht nicht zustande gekommen, hätte der Kaufvertrag ohne finanzielle Verluste für den Investor rückabgewickelt werden können.

Insofern hat der Gutachterausschuss zutreffend das Grundstück als Bauerwartungsland im Sinne des § 5 Abs. 2 ImmowertV eingestuft. Grundsätzlich soll die Wertermittlung von Bauerwartungsland und Rohbauland, also von Bodenwerten, im Vergleichswertverfahren (§§ 15 ff ImmowertV) erfolgen. In den letzten Jahrzehnten ist der Handel mit Bauerwartungsland und mit Rohbauland stark zurückgegangen. Viele Bauträger erwerben, um Risiken auszuweichen, lieber Bauland, als dass sie Agrarland, Bauerwartungsland oder Rohbauland weiterentwickeln. Das hat dazu geführt, dass Vergleichspreise für Bauerwartungsland und Rohbauland in vielen Fällen fehlen. Deshalb muss bei der Verkehrswertermittlung immer häufiger der Wert werdenden Baulandes deduktiv aus dem Wert von Bauland (=baureifem Land) abgeleitet werden (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 74 a). Ausgangspunkt ist nicht ein fiktiver Bau, sondern der in aller Regel bekannte Verkehrswert von Land der Art, das vom Bauerwartungsland oder Rohbauland entwickelt werden soll, also im vorliegenden Fall der Wert baureifen Landes mit der beabsichtigten Nutzung. Vom Ausgangswert sind die Erschließungskosten abzuziehen. Zu berücksichtigen sind weiter die Wartezeit und ein mögliches Risiko. Grunderwerbsnebenkosten können noch abzuziehen sein, ein Unternehmergewinn ist zu berücksichtigen, wenn die Baulandentwicklung nicht von der Gemeinde durchgeführt wird. Der verbleibende Rest ist der zu ermittelnde Wert. Das Verfahren führt, richtig angewandt, zum Verkehrswert (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, § 194 BauGB Rn. 141 a). Wie aus dem Gutachten (Seite 9) ersichtlich, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster genau dieses Verfahren für das zutreffend als Bauerwartungsland eingestufte Grundstück durchgeführt. Fehler in der Wertermittlung sind insofern nicht ersichtlich.

Frage 4.

Welche Möglichkeiten für den Verkauf oder die Nutzung des Grundstückes sieht die Verwaltung mittel- und / oder langfristig?

Antwort zu 4.

Folgende Nutzungsoptionen sind im Rahmen der Förderung des Stadtumbaugebietes „Stadtteil West“ entwickelt worden.

- Ansiedlung eines Schülerlabors als außerschulischer Lernort, der das naturwissenschaftliche Verständnis der Heranwachsenden fördert.
- Ansiedlung von kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe aus den Bereichen Handwerk, haushaltsnahe Dienstleistungen, Kultur und Kreativwirtschaft.
- Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Übergang zur Hans-Böckler-Siedlung bzw. entlang des Birnbaumweges.

Bislang konnte die Ansiedlung eines Schülerlabors nicht näher definiert werden. Alle anderen Nutzungen wären mittel- oder langfristig möglich, soweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.



Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister