



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen				
Verwaltungsausschuss	25.11.2015			
Rat	10.12.2015			

Neubaugebiet "Zur Ahe-Nord" in Waffensen; Flächenerwerb bzw. Flächentausch

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, für das geplante Neubaugebiet „Zur Ahe-Nord“ in Waffensen von Herrn Joachim Bruns, Kienmoor 4, 27356 Rotenburg (Wümme) das Flurstück 15 der Flur 19 von Waffensen in Größe von 14.234 m² zu erwerben. Herr Bruns erhält im Gegenzuge anstatt einer Entschädigung in Geld von der Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Flurstück 42 der Flur 15 von Waffensen (insgesamt 92.167 m²) eine Teilfläche in Größe von 70.000 m² eingetauscht.

Die Vertragskosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuern für beide Tauschgrundstücke trägt die Stadt Rotenburg (Wümme).

Begründung:

Um weiterhin für die Ortschaft Waffensen die Standorte für die Grundschule und auch die Kita zu gewährleisten, ist es erforderlich, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, damit sich in Waffensen insbesondere auch junge Familien ansiedeln können. Die vier Grundstücke am Schneedeusch sind bereits verkauft und weitere Baugrundstücke können von der Stadt z. Z. nicht angeboten werden.

An der Straße „Zur Ahe“ ist mit dem Flurstück 15 der Flur 19 von Waffensen eine geeignete Fläche gefunden worden, auf der auch aus immissionsrechtlichen Gründen eine Wohnbebauung möglich ist. Es liegt bereits ein Planentwurf für einen Bebauungsplan vor, der an der Stelle 13-15 Grundstücke für eine Bebauung vorsieht. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 von Waffensen – Zur Ahe-Nord – hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.10.2015 gefasst.

Das Flurstück 15 der Flur 19 von Waffensen – 14.234 m² groß – befindet sich im Eigentum von Joachim Bruns, Kienmoor 4, 27356 Rotenburg (Wümme). Herr Bruns ist zum Verkauf der Fläche bereit, möchte aber nicht in Geld sondern in Fläche entschädigt werden.

Beim Erwerb von Bauerwartungslandflächen hat die Stadt bisher einen Preis in Höhe von 1/3 des geltenden Richtwertes für unerschlossenes Bauland gezahlt. Der Richtwert für erschlossenes Bauland ist lt. aktueller Bodenrichtwertkarte für den Bereich Zur Ahe mit 45 €/m² angegeben. Da für die Erschließung der neu auszuweisenden Bauflächen (Straße und Kanal) noch weitere Kosten anfallen werden, ist bei der Bewertung von einem Preis für unerschlossenes

Bauland in Höhe von 36 €/m² ausgegangen worden, hiervon $\frac{1}{3} = 12$ €/m².

Üblicherweise wird dem Verkäufer von Bauerwartungsland das Recht eingeräumt, 20 % der abzugebenden Fläche zu dem Preis zurück zu kaufen, den er selber erhalten hat. Er hat somit die Möglichkeit, einzelne Baugrundstücke selber zum Baulandpreis für erschlossene Baugrundstücke zu vermarkten. Herr Bruns ist am Rückkauf von Flächen (in seinem Fall 2.847 m²) nicht interessiert, d. h. die Stadt kann diese Flächen selber zum Baulandpreis veräußern. Den Herrn Bruns dadurch entgangenen Mehrerlös möchte er ebenfalls in Fläche ausgeglichen haben. Im Bereich Schneedeusch ist im Falle des Ankaufs von der Erbengemeinschaft Dreyer/Eggers ebenfalls so verfahren und der Ankaufspreis entsprechend erhöht worden.

Die Stadt verfügt in der Gemarkung Waffensen lediglich im Bereich der Flur 15 von Waffensen über eine Tauschfläche in der benötigten Größe. Es handelt sich um das Flurstück 42 in Größe von insgesamt 92.167 m². Diese Fläche hat die Stadt im Jahre 1997 als Sandabbaufläche erworben. Sie ist im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) als Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Daher ist sie bisher auch nicht als Tauschfläche angeboten worden.

Wegen des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Waffensen – auf der Bewerberliste stehen aktuell 11 Interessenten/Interessentinnen – halte ich es nun für geboten, die v. g. Fläche als Tauschfläche zur Verfügung zu stellen, um die Erwerbsverhandlungen über die erforderliche Baulandfläche von Herrn Bruns erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Herr Bruns erhält aus der Gesamtfläche von 92.167 m² eine Teilfläche von 70.000 m² übertragen. Auf der Basis des Buchwertes von 3,20 € / m² errechnet sich ein Tauschwert von 224.000 €. Damit erhält Herr Bruns einen Preis von 15,75 € / m². In Anbetracht der Tatsache, dass er auf den Behalt von 20 % seiner Fläche verzichtet, ist der Preis angemessen.

Die Vertragskosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuern für den Tausch übernimmt die Stadt.

Ich schlage vor, den Tausch der Flächen zu den v. g. Bedingungen durchzuführen.

Andreas Weber

Anlagen