



Az.: 22

Rotenburg (Wümme), 11.08.2016

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 5 3 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	18.08.2016			
Verwaltungsausschuss	24.08.2016			

Erwerb des Flurstückes 12, Flur 19 von Waffensen; Zur Ahe

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, von Herrn Jürgen Müller das Flurstück 12, Flur 19 von Waffensen, 16.052 m² groß, zu erwerben. Als Kaufpreis wird für eine Teilfläche in Größe von rund 3.900 m² (Verwendung für das neue Feuerwehrhaus) eine Summe von 16 €/ m² sowie für die Restfläche in Größe von rund 12.152 m² eine Summe von 3 €/ m² vereinbart. Der Gesamtkaufpreis beträgt damit vorläufig 98.856 €. Die Kosten für das Feuerwehrgrundstück (vorläufig 62.400 €) übernimmt die Ortschaft Waffensen aus ihren Investitionsmitteln.

Sofern die Restfläche zu einem späteren Zeitpunkt rechtskräftig als Wohnbauland ausgewiesen wird, verpflichtet sich die Stadt eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 9 €/ m² zuzüglich einer Verzinsung von 2 % für jedes volle Jahr nach Kaufpreiszahlung zu leisten. Weiterhin wird Herrn Müller an einer Fläche von 20 % der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein Rückkaufrecht zum Preis von 3 €/ m² - ebenfalls zuzüglich einer Verzinsung von 2 % je volles Jahr nach Kaufpreiszahlung - eingeräumt. Zuzüglich zum Rückkaufpreis hat Herr Müller die Erschließungs- / Straßenausbaubeiträge sowie die Abwasserbeiträge für die Rückkauffläche zu leisten.

Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Kaufsumme aus den vorhandenen Mitteln für den Grunderwerb in 2016 gedeckt ist oder andernfalls der Rat die entsprechenden Haushaltsmittel in den Haushalt 2017 einstellt.

Begründung:

Bekanntlich soll im Ortsteil Waffensen ein neues Feuerwehrgebäude errichtet werden. Hierfür besteht ein dringender Bedarf, da die momentan vorhandene Feuerwehr im Gemeinschaftshaus von Waffensen, dem „Haus in der Worth“, den aktuellen baulichen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus nicht mehr gerecht wird.

Der Ortsrat hat sich in dem Zuge auch für einen neuen Standort auf dem Grundstück von Herrn Jürgen Müller, Zur Ahe, ausgesprochen. Herr Müller ist bereit das Grundstück insgesamt an die Stadt zu verkaufen. Die nicht für das Feuerwehrhaus benötigte Fläche bietet sich zumindest mittelfristig für eine Wohnbebauung an. Daher ist m.E. der Erwerb des gesamten Grundstücks durchaus sinnvoll, zumal für die Restfläche auch nur der derzeitige Marktpreis für Ackerland gezahlt werden soll. Der im Falle der Ausweisung als Wohnbauland zu zahlende Nachzahlungspreis entspricht dann dem Unterschiedspreis zu 12 €/ m², der derzeit in Waffensen für

unerschlossenes Bauerwartungsland angemessen ist. In den Ortschaften ist es üblich, dass die Verkäuferinnen und Verkäufer von Bauerwartungsland 20 % ihrer Fläche behalten bzw. zum gezahlten Bauerwartungslandpreis zurückkaufen können. Daher auch die Rückkaufoption für Herrn Müller.

Der Kaufpreis für das Feuerwehrgrundstück bemisst sich an dem vorstehend genannten Preis für Bauerwartungsland. Da Herr Müller hier aber nicht die üblichen 20 % behalten bzw. zurückkaufen kann, ist ihm dieser Nachteil durch einen höheren Kaufpreis auszugleichen. Hinzu kommt hier noch die Tatsache, dass für das Feuerwehrgrundstück keine Erschließungsbeiträge für die Straße „Zur Ahe“ mehr anfallen. Auch das wirkt sich werterhöhend aus. Der Preis von 16 €/ m² ist daher angemessen.

Es zeichnet sich ab, dass die vorhandenen Haushaltsmittel 2016 einschl. Haushaltsreste aus 2015 evtl. nicht in voller Höhe für die geplanten Erwerbsvorgänge (Grundstücke im neuen Baugebiet „An der Rodau“ und in Waffensen „Zur Ahe“) benötigt werden. Damit wäre dann der hier vorgeschlagene Erwerb auch haushaltsrechtlich abgesichert. Sofern dass dann nicht der Fall ist, werde ich im Zuge der Haushaltsplanberatungen für 2017 die Bereitstellung der Haushaltsmittel einwerben.

Andreas Weber

Anlage: Lageplan