Vorlage

Vorlage Nr.: 23/014/2023

Federführung: Abt. 23 - Wirtschaftsförd. u. Grundstücksverw.	Datum: 23.05.2023
Verfasser: Florian Stromann	AZ: 23-882-03

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	08.06.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	Vorberatung
RAT	28.06.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Veräußerung einer gewerblichen Erweiterungsfläche an der Ecke Keetstraße/Vechtaer Straße

Sachverhalt:

Ein örtlicher Einzelhändler (Unterhaltungselektronik) im Bereich Ecke Keetstraße / Vechtaer Straße möchte sein Betriebsgebäude erweitern, um u.a. zukünftig die Zentrale eines Rettungsdienstes aufzunehmen. Einzige Möglichkeit ist die Erweiterung in eine nördlich angrenzende städtische Kompensationsfläche.

Die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden bereits beschlossen. Zuletzt wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 für den Bereich „Südlich Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“ am 12.05.2023 - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf weist eine zusätzliche Baufläche zur Größe von ca. 1.366 m² aus, die von der Stadt Lohne veräußert werden kann. Ebenso wird auf dem jetzigen Betriebsgrundstück des Einzelhändlers parallel zur Keetstraße ein ca. 114 m² großer Grundstückstreifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der später einmal die Abbiegesituation zur Vechtaer Straße verbessern soll (s. Lageplan). Dieser Streifen wird an die Stadt Lohne veräußert und mit der Erweiterungsfläche verrechnet. Bis zur Inanspruchnahme durch die Stadt Lohne kann der Verkäufer die abgegebene Fläche weiterhin unentgeltlich nutzen.

Für die Kaufpreisfestlegung wird verwaltungsseitig folgende Berechnung vorgeschlagen:

Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt aktuell bei 220 €/m² (s. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte). Bei diesem Wert wird lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte davon ausgegangen, dass es sich um baureifes Land handelt. Gleichzeitig beinhaltet der Bodenrichtwert sämtliche Beiträge und Abgaben, wie z. B. die Erschließungsbeiträge, die hier nicht angefallen sind.

Der Erwerber bzw. Investor hat bereits eine Kostenübernahmeerklärung für sämtliche mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten (Planung, Genehmigungen, Gutachten etc.) einschließlich der Kosten für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgegeben. Diese Kosten müssen mit insgesamt ca. 50.000 € veranschlagt werden. Allein durch den Wegfall der Kompensationsfläche entstehen Kosten für den erforderlichen Ausgleich in Höhe von rund 40.000 €. Umgerechnet ist demnach für die ca. 1.252 m² große zu veräußernde Mehrfläche der Abzug eines Betrages in Höhe von 40 €/m² als Kosten für die Baureifmachung vom Bodenrichtwert gerechtfertigt. Als Kosten für Beiträge und Abgaben kann zusätzlich ein Wert von 20 €/m² abgezogen werden, so dass sich insgesamt ein Kaufpreis in Höhe von 160 €/m² ergibt. Der Erwerber ist mit der Kaufpreiskalkulation einverstanden und akzeptiert den Preis.

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Lohne veräußert an den Einzelhändler und Investor eine ca. 1.366 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 47/19 der Flur 25. Gleichzeitig erwirbt die Stadt Lohne eine ca. 114 m² große Teilfläche als spätere Verkehrsfläche aus dem Flurstück 45/3 der Flur 25.

Für die Mehrfläche zur Größe von ca. 1.252 m² wird ein Kaufpreis in Höhe von 160 €/m², somit insgesamt 200.320 € festgelegt.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

Lageplan
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte