

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 06/0164
91 - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH			Datum: 27.04.2006
Bearb.	: Bertermann, Marc-Mario	Tel.: 535 40 60	öffentlich
Az.	:		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Hauptausschuss

08.05.2006

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Norderstedt, Schlussgutachten IBoMa über Anfangs- und Neuordnungswerte

Beschlussvorschlag

Der nachstehende Bericht der Geschäftsleitung über die Gutachten des Instituts für Bodenmanagement, Dortmund (IBoMa) vom Dezember 2005 und Februar 2006 wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Das IBoMa hat erstmals mit Gutachten vom Juli 1997 für zahlreiche Grundstücke in Norderstedt-Mitte Anfangs- und Neuordnungswerte ermittelt. In Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium erfolgte eine Fortschreibung der Werte zum 01.01.2000. Seinerzeit wurden die im Hauptgutachten festgestellten Werte bestätigt.

Nach der derzeitigen Beschlusslage ist die Geschäftsleitung ermächtigt,

- die Ergebnisse des Gutachtens bei den Verhandlungen über Ablösevereinbarungen, bei Grundstücksan- und -verkäufen und bei der Vorbereitung von Heranziehungsbescheiden zu Ausgleichsbeträgen zugrunde zu legen als auch
- bezüglich der Endwerte solche Abweichungen zu vereinbaren, denen das zuständige Landesministerium zustimmt.

Nachdem das Innenministerium die Entwicklungsverordnung mit Landesverordnung vom 16.08.04 rückwirkend zum 01.07.04 aufgehoben hat, war eine erneute, stichtagsbezogene Fortschreibung der Werte erforderlich.

Ebenso waren stichtagsbezogene Wertermittlungen in den Teilbereichen „A“, Harkshörn sowie „B“, Norderstedt-Mitte vorzunehmen, um den ggf. im Zuge der Schlussabrechnung zu berücksichtigenden Wertausgleich zulasten der Stadt Norderstedt qualifiziert beziffern zu können.

Unter dem 10.03.05 beauftragte die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH das Institut für Bodenmanagement, Herrn Dr.-Ing. Dransfeld, mit den in Rede stehenden Wertermittlungen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

Der Sachverständige hat seinen Ermittlungen folgende Wertermittlungsstichtage zugrunde gelegt:

für den Entwicklungsteilbereich „A“, Harkshörn den 20.12.1996 und
für den Entwicklungsteilbereich „B“, Norderstedt-Mitte den 01.07.2004.

Nach Auffassung der Geschäftsleitung der EGNO, ist mit den vorgelegten Gutachten eine solide Grundlage gegeben für die abschließende Bewertung von Grundstücken im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Mit den beteiligten Fachdienststellen der Stadt Norderstedt wurde für die Festsetzung der zu erhebenden Ausgleichsbeträge nachstehender zeitlicher Ablauf in Aussicht genommen:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Kenntnisnahme EGNO-Aufsichtsrat | 26.04.06 |
| 2. Kenntnisnahme Hauptausschuss | 08.05.06 |
| 3. Kenntnisnahme Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt u. Verkehr | 04.05. oder
18.05.06 |
| 4. Kenntnisnahme Stadtvertretung | 30.05.06 |
| 5. Öffentlichkeitsarbeit, Presse, Bürgerversammlung | Juni 2006 |
| 6. Anhörungsverfahren schriftlich mit 8 Wochen Frist | 01.07.06 – 01.09.06 |
| 7. Versand Festsetzungsbescheide | bis 01.10.06 |

<i>Nachrichtlich: Fußball WM:</i>	<i>09.06. – 09.07.06</i>
<i>Sommerferien S.-H.:</i>	<i>10.07. – 19.08.06</i>
<i>Herbstferien S.-H.</i>	<i>16.10. – 30.10.06</i>
<i>Verjährung d. Ausgleichsbeträge:</i>	<i>31.12.2008</i>

Entwicklungsteilbereich „B“, Norderstedt-Mitte:

Das Gutachten kommt bezüglich der Anfangswerte, also für die Bodenqualitäten zum Qualifikationszeitpunkt 27.07.1973, dem Tag der Veröffentlichung der Entwicklungsverordnung Norderstedt, zu folgendem Ergebnis:

1. Bauerwartungsland für Wohnnutzung niedrigerer Stufe wird mit € 65,00 pro m² bewertet.
2. Bauerwartungsland für Wohnnutzung mittlerer Stufe wird mit € 85,00 pro m² bewertet.

Das erstgenannte Bauerwartungsland ist dadurch gekennzeichnet, dass es schon vor dem 27.07.1973 in Betracht kam, irgendwann einmal im Zuge der Verwirklichung von Norderstedt-Mitte bebaut zu werden. Das so genannte Bauerwartungsland mittlerer Stufe ist darüber hinaus dadurch gekennzeichnet, dass es bereits in einem ursprungsgemeindlichen Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt war bzw. diesem situativ bedingt gleich zu bewerten war.

3. Wohnbauland im Außenbereich wird mit € 180,00 pro m² bewertet.
4. Hier handelt es sich um bauliche Bestände, die bereits am 27.07.1973 vorhanden waren.
5. Gewerbebauland im Außenbereich wird mit € 95,00 pro m² bewertet.
6. Hier handelt es sich ebenfalls um baulichen Bestand, der bereits am 27.07.1973 vorhanden war.
7. Die unbebauten Flächen westlich der Oadby-and-Wigston-Str. sowie die 50m-Streifen längs der Moorbek, die nach dem Gesetz baufrei zu halten sind, werden in Analogie zu begünstigtem Agrarland mit € 15,30 pro m² bewertet.

Das Gutachten kommt bezüglich der Neuordnungswerte zu folgenden Ergebnissen:

1. Es bewertet Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau mit € 285,00 pro m².
2. Eine feste Wertminderung der Grundstücke, für die Tiefgaragen vorgeschrieben sind, wird im Gutachten nicht angegeben.
Sollten Keller ausgeschlossen sein, so wäre ein Abschlag von 10 % hinzunehmen. Soweit B-plangemäß Geschosswohnungsbauten zu errichten sind, die den Anforderungen des Sozialen Wohnungsbaus entsprechen, wäre ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.
3. Das Gutachten bestimmt einige nicht überbaubare Flächen, die dennoch an der Bewertung für Bauland teilnehmen. Sie sind für die bauliche Ausnutzung des Baulandes wertvoll.
4. Hausnahe Gärten und Gemeinschaftsgärten werden mit 30 % des jeweiligen Baulandes, dem sie zuzuordnen sind, bewertet.
5. Wohnbauland für Reihenhäuser wird mit € 240,00 pro m² bewertet.
6. Wohnbauland für Einzel- und Doppelhäuser wird ebenfalls mit € 240,00 pro m² bewertet. In den Fällen, die durch übergroße Grundstücksflächen bei geringerer Ausnutzung gekennzeichnet sind, ist ein Abschlag von 10 % des o.g. Wertes vorzunehmen.
7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden mit 25 - 100 % des Baulandwertes bewertet.
8. Die ehemaligen Kerngebietsflächen zwischen U-Bahn und Ulzburger Straße werden nunmehr als Bauerwartungsland für Wohnnutzung mittlerer Stufe mit € 85,00 pro m² bewertet.
9. Bei Flächen, für die die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen ist, sind unterschiedliche Abschläge vom Baulandwert vorzunehmen. Bei Reihenhäuserflächen, bei Flächen für 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie bei Flächen für Hausgruppen beträgt der Abschlag 15 % des Baulandwertes. Bei Flächen für eingeschossige Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser beträgt der Abschlag 20 % des Baulandwertes.
10. Begünstigtes Agrarland wird mit 15,30 €/m² bewertet, reines Agrarland mit € 2,60 pro m².

Entwicklungsteilbereich „A“, Harkshörn:

Für diesen Bereich waren ausschließlich Neuordnungswerte zu ermitteln:

1. Gewerbebauland wird mit € 107,37 pro m² bewertet. Bei geringer baulicher Ausnutzbarkeit ist ein Abschlag von 10 % vorgesehen.
2. Reines Agrarland wird mit € 2,30 pro m² bewertet. Soweit Freileitungen festgesetzt sind, ist ein Abschlag von 10 % vorgesehen.

Die Bodenwertgutachten wurden dem Innenministerium am 24.02.06 zugeleitet mit der Bitte, die EGNO kurzfristig zu informieren, falls Bedenken gegen die Methodik oder die erzielten Ergebnisse bestehen. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung der EGNO ist nicht damit zu rechnen, dass die Landesregierung Einwendungen erhebt.

Abschließend wird bemerkt:

1. Der Gutachter hat sich vorrangig des Vergleichswertverfahrens bedient. Es wurden sowohl die Kaufpreislisten des Gutachterausschusses als auch der Stadt Norderstedt, sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen und sachverständig ausgewertet.
2. Sämtliche Neuordnungswerte wurden erschließungsbeitrags- und kanalbeitragsfrei ermittelt, d.h. die gesonderte, zusätzliche Erhebung von Abwasserbeiträgen wäre eine unzulässige Doppelbelastung für die betroffenen Eigentümer. Unberührt davon bleiben die Beiträge und Gebühren bzw. Baukostenzuschüsse für Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas bzw. Wärme und Wasser, die von den Stadtwerken Norderstedt erhoben wurden bzw. werden, die diese Anlagen auch finanzieren.
3. Bauerwartungslandwerte wurden unter Anwendung des sog. Kalkulationsverfahrens (oder auch Kostenverfahren) aus dem vollen Baulandwert abgeleitet.
4. Veröffentlichungen des Gutachtens erfolgen im Rahmen der Anhörungsverfahren.
5. Der Aufsichtsrat der EGNO hat den Bericht zum Schlussgutachten in seiner Sitzung am 26.04.06 zur Kenntnis genommen.
6. Nach den gesetzlichen Regelungen sind noch in rd. 130 Einzelfällen Ausgleichsbeträge festzusetzen. Als Hintergrundinformation sind als Anlage beigefügt Auszüge aus einer Veröffentlichung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten. Die Vorschriften und Regelungen sind in städtebaulichen Entwicklungsgebieten analog anzuwenden.