

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 24/0551
1 - Dezernat I			Datum: 05.12.2024
Bearb.:	Major, Julia	Tel.:-910	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss	09.12.2024	Anhörung

Beantwortung der Anfrage der FDP-Fraktion in der Sitzung des Hauptausschusses am 25.11.2025 zum Schullandheim Lemkenhafen

Sachverhalt:

Vorbemerkung:

Der Stadt Norderstedt ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaften auf Fehmarn:

- a) ehem. Jugendlandheim mit einer Grundstücksfläche von 2.528m²
- b) Teilstück Großer Warder mit einer Grundstücksfläche von 12.713m²
- c) Doppelhaus und Sportplatz mit einer Grundstücksfläche von 6.642m²

Beantwortung der Anfrage:

1. Wie hoch ist der aktuelle Bodenrichtwert?

Aktuelle Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2024:

Zu a)

- Bodenrichtwert 400 €/m² für gemischte Bauflächen:
→ 2.528m² x 400 €/m² => 1.011.200,- €

Zu b)

- Bodenrichtwert 5 €/m² Grünland
→ 12.713 m² x 5 € => 63.565,- €

Zu c)

- Bodenrichtwert 400 €/m² für Bauland (ca. 2.000 m²)
- Bodenrichtwert 5 € - 7,5 €/m² für Grünland (ca. 4.600 m²)
→ Ca. 830.000,- €

2. Wie hoch ist der Grundsteuermessbetrag per 01.01.2025

- Zu a): 438,94 €
- Zu b): grundsteuerbefreit
- Zu c): 158,13 €

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziel- len Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	--------------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

3. Wie hoch ist der Grundsteuerwert per 01.01.2025?

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat am 28.11.2024 mit der Haushaltssatzung 2025 die dann geltenden Hebesätze für die Grundsteuer A und B beschlossen. Hieraus lässt sich der Grundsteuerwert ab 2025 berechnen. Grundsteuerbescheide liegen der Verwaltung bisher nicht vor, daher sind diese Werte unverbindlich:

- Zu a): 438,94 € x 340% (Hebesatz Grundsteuer B) = 1.492,40 €
Zu b): grundsteuerbefreit
Zu c): 158,13 € x 340% (Hebesatz Grundsteuer B) = 537,64 €

4. Wie hoch sind die aktuellen Kosten und Einnahmen (aus Vermietung und Verpachtung)?

zu a) und b):

Die Bewirtschaftung des ehem. Jugendlandheims und des Teilstücks des Großen Warder erfolgt durch den Verein „Jugendlandheim Lemkenhafen e.V.“. Einnahmen und Kosten laut Verwendungsnachweis 2023:

Ausgaben 2023 (gerundet)		Einnahmen 2023 (gerundet)	
Personalkosten	32.700,- €	Mieteinnahmen	3.200,- €
Versicherungen	5.600,- €	Einspeisung Strom	4.500,- €
Bewirtschaftung (u.a. Strom, Wasser, Gas)	25.000,- €		
Sonstige Bewirtschaftung	8.200,- €		
Mitgliedsbeitrag der Stadt Norderstedt im Wasser- und Bodenverband Großer Warder	345,- €		

Zu c):

Die Unterhaltung des an das Doppelhaus angrenzenden Sportplatzes erfolgt durch den Verein „Jugendlandheim Lemkenhafen e.V.“. Die Kosten hierfür sind in den oben genannten Kosten enthalten.

Die Bewirtschaftung des Doppelhauses erfolgt über die Stadt Norderstedt:

Ausgaben 2023 (gerundet)		Einnahmen 2023 (gerundet)	
Bewirtschaftung	4.400,- €	Mieteinnahmen	9.300,- €
Versicherungen	150,- €		
Unterhaltung	600,- €		

5. Wie hoch ist die BGF der jeweiligen Gebäude auf dem Grundstück?

Zu a): Das Bestandsgebäude hat eine BGF von 920 m².

Zu b): Der Warder ist nicht bewohnt bzw. nur mit Schutzhütten bebaut.

Zu c): Das Doppelhaus hat eine BGF von 217 m².

6. Welche relevanten Regelungen gibt es in den geltenden Bebauungsplänen hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Bebauung?

Für alle drei Flurstücke gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass die Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB zu prüfen ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 den Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Lemkenhafen, nördlich und südlich der Königsstraße, westlich und östlich der Straßen Am Seglerhafen und Rosenweg, westlicher Mühlenweg auf den Weg gebracht, in dessen Geltungsbereich auch das ehem. Jugendlandheim liegt. Die Stadt Fehmarn hat hierzu mitgeteilt, dass dieses B-Plan-Verfahren derzeit ruhe und eine Fortsetzung nicht absehbar sei.