

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2009/001/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 13.05.2009	Aktenzeichen FD I.1.6	Federführend: Herr Kienel/Frau Harder

### Betreff

### Rückkaufverpflichtung im Gebiet "Erlenhof" - Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Finanzausschuss	<b>Datum</b> 26.05.2009	<b>Berichterstatter</b>
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA	X	NEIN
Haushaltsstelle	:				
Gesamtausgaben	:				
Folgekosten	:				
<b>Bemerkung:</b>					

### Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Bau- und Planungsausschuss bzw. der Stadtverordnetenversammlung, der Aufstellung eines Rahmenplanes für das Gebiet Schloss/Erlenhof zuzustimmen und zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den südlichen Teil des Erlenhofes (vgl. Anlage 4) zu beschließen.

### Sachverhalt:

Die LEG Entwicklung GmbH (Rechtsvorgänger: Investitionsbank Schleswig-Holstein) ist Eigentümerin der nachfolgend genannten Grundstücksflächen an der Lübecker Straße.

Folgende Flächen wurden dort im Zeitraum 1983 bis 1999 im Einvernehmen bzw. auf Wunsch der Stadt von der LEG erworben.

<b>Kaufdatum</b>	<b>Grundstücksgröße m<sup>2</sup></b>
20.12.1983	205.338
10.05.1994	129.178
03.12.1998	103.405
14.06.1999	24.588
zusammen	462.509
Städt. Fläche	22.465
zusammen	484.974

Zwar ist die LEG nach wie vor an einer schrittweisen gemeinsamen Entwicklung der Flächen mit der Stadt – z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages – interessiert, hatte jedoch bereits mit Schreiben vom 26.03.2004 mitgeteilt, dass der Umfang der Bodenbevorratung und der daran gebundenen Finanzierung zunehmend ein erhebliches Problem darstellt. Die Stadt wurde aufgefordert, die genannten Grundstücke gegen Erstattung der zwischenzeitlich entstandenen Aufwendungen zu übernehmen.

## **I. Bisheriges Erwerbsverfahren**

Zum besseren Verständnis hat die LEG das in der Vergangenheit mit der Stadt abgestimmte Verfahren dargestellt, das jeweils dem Flächenerwerb vorausging. Zusammengefasst ergibt sich Folgendes:

Dem Erwerb der Erlenhoffläche gingen intensive Gespräche mit Verwaltung, Politik und Landesplanung über Zielsetzungen und Auswertungen einer Entwicklung voraus. Es herrschte stets ein breiter Konsens über die wohnbauliche Entwicklung der Flächen.

Bereits im Sommer 1961 beauftragte die Landesregierung die WKA für Zwecke des Wohnungs- und Städtebaues im Lande, Grundstücke anzukaufen und als Bodenverrat vorzuhalten, um die Belange der örtlichen Planung zu wahren und gleichzeitig einer spekulativen Preisentwicklung entgegenzuwirken, dabei den Erwerb und die Veräußerung der Grundstücke, deren Belastung und Verwaltung in eigener Rechnung der WKA vorzunehmen, den Grundstücksfond jedoch gesondert zu verwalten und auszuweisen.

Um eine entsprechende Bodenbevorratung für die Landesentwicklung in Schleswig-Holstein betreiben zu können, wurde von der WKA eine Abteilung errichtet, die sich ausschließlich dieser Aufgabe widmen sollte. Sie erhielt den Namen "Treuhandstelle für Landbeschaffung" (TfL).

In dem Gründungserlass wurde bereits geregelt, dass der im Rahmen dieser Aufgabe vorzunehmende Landerwerb nicht wahllos erfolgen oder vom Zufall abhängen sollte. Er sollte vielmehr in Gebieten betrieben werden, die im Wesentlichen als Bauerwartungsland angesehen werden.

Hierbei waren neben landesplanerischen Gesichtspunkten vor allem die Bedürfnisse der örtlichen Baulandplanung zu berücksichtigen. Die daraufhin im Hause der WKA und später in der Investitionsbank Schleswig-Holstein wirkende TfL hat eine Vielzahl von Bauerwartungsflächen erworben und entwickelt. Dem Grunderwerb ging stets eine enge Abstimmung mit der Belegenheitskommune und der Landesplanung voraus. Die Ergebnisse dieses Prozesses sind dann in eine Vorlage an den so genannten "kleinen Ausschuss" für Landbeschaffungsmaßnahmen – bestehend u. a. aus den Staatssekretären des Innen- und Finanzministeriums – eingeflossen, der den jeweiligen Grunderwerb genehmigen musste. Für den Grunderwerb Erlenhof im Jahr 1983 hat die Genehmigung des "kleinen Ausschusses" lt. LEG vorgelegen. Demgemäß hat auch Einvernehmen zwischen der Stadt und der TfL über die Bodenbevorratung bestanden. In den folgenden Jahren haben sich die Aussagen zu einer beabsichtigten Entwicklung in dem Bereich derart konkretisiert, dass in 1994 eine weitere Fläche in Größe von 12,5 ha durch die TfL erworben wurde.

In diesem Fall wurde das Einvernehmen mit der Stadt durch eine Abnahmegarantie bestärkt. Ein weiterer Beleg für die stets enge Abstimmung ist eine Fläche, die im Jahre 1974 von der TfL bevorratet und 1992 durch die Stadt von der TfL erworben wurde, um die Entwicklung der Seniorenwohnanlage Rosenhof in seiner heutigen Form zu ermöglichen. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang noch Folgendes:

Als 1974 der Kauf der Flächen anstand, wurde die Angelegenheit – insbesondere wegen der vertraglichen Abnahmeverpflichtung bis zum 31.12.1979 seitens der Stadt – in den städtischen Gremien behandelt. Finanzausschuss und Magistrat hatten im August 1974 darum gebeten, darauf hinzuwirken, dass eine Verwertung des Grundstückes bis spätestens zum Jahre 1979 ermöglicht wird, damit nicht Haushaltsmittel für andere Zwecke blockiert werden. Mit dieser Maßgabe hatte die Stadtverordnetenversammlung am 18.11.1974 der Abnahmeverpflichtung zugestimmt.

## **II. Vertragliche Situation**

Nach Durchsicht aller Akten bzw. Notarverträge gibt es nur für die von der Investitionsbank in den Jahren 1974 und 1994 angekauften Flächen Abnahmeverpflichtungen zu Lasten der Stadt.

Die erstgenannte Fläche wurde – wie zuvor bereits erklärt – 1992 von der Stadt erworben.

Für die zweitgenannte Fläche heißt es in der Notarurkunde vom 03.02.1994:

„Die Stadt verpflichtet sich, hiermit aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.1993 das von der Investitionsbank anzukaufende Grundstück auf Verlangen der Investitionsbank ab 31.12.1998 zum Preis von 33 DM/ m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten selbst zu erwerben.

Die Nebenkosten beinhalten insbesondere:

Notarkosten für den Ankaufvertrag, Maklercourtage, Notarkosten für den etwaigen Vertrag mit der Stadt, jeweils die Grundbuchkosten, die Grunderwerbssteuer, angefallene Grundsteuer, Verwaltungsgebühr in Höhe von 5 % des Ankaufpreises, eine jährliche 4%ige Verzinsung des Ankaufpreises.“

Der sich aus dieser Regelung ergebene Kostenbetrag wurde von der LEG zum 31.12.2008 mit 4.251.867 € festgestellt (Grunderwerb: 2.098.939 €/Nebenkosten: 2.152.928 €).

Der festgestellte Betrag für die Rückabwicklung des Vertrages für die 129.178 m<sup>2</sup> große Flächen führt zu einem Preis von 32,91 €/m<sup>2</sup> und ist für eine nur landwirtschaftliche Nutzfläche unvertretbar hoch. Der gegenwärtig übliche Preis für vergleichbare Nutzflächen liegt zwischen 1,20 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> – mithin bei einem Betrag von max. rd. 194.000 €.

Sollte es tatsächlich zum vertraglichen Rückkauf kommen, kann der Kaufbetrag über den städtischen Haushalt aus heutiger Sicht nur über eine Neuverschuldung finanziert werden.

Auch aus Sorge mit Blick auf die Haushaltsentwicklung sollte der vertragliche Rückkauf vermieden werden. Stattdessen wird eine behutsame Entwicklung (südliche Teilfläche) des Erlenhofgebietes empfohlen (**vgl. Anlage 2**). Die Planung könnte mit der Aufstellung eines Rahmenplanes als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes beginnen (**vgl. Anlage 3**).

In keinem weiteren Fall ist eine entsprechende vertragliche Situation gegeben. Somit gibt es keine rechtliche Verpflichtung für die Stadt, weitere Grundstücke von der LEG zu übernehmen. Ob das am Anfang der Vorlage erklärte Verfahren der Absprache mit der Belegenheitskommune über konkrete Ankäufe in einem möglichen Klageverfahren zu einer negativen Entscheidung für die Stadt führen könnte, darf stark bezweifelt werden.

Mit Schreiben vom 18.12.2008 beziffert die LEG den Gesamtaufwand für **alle** in dem Gebiet erworbenen Flächen zurzeit mit 21.791.948 € und dringt angesichts dieser Höhe nunmehr auf eine kurzfristige Entscheidung, ob, wann und in welchem Umfang eine Entwicklung der „Erlenhof“-Flächen von der Stadt Ahrensburg zugelassen wird.

Dieser inzwischen enorm angewachsene Gesamtaufwand belastet einen Weiterverkauf von künftigen Bauflächen an Dritte beachtlich. Darauf wurde bereits in der Vorlage 2004/060 hingewiesen.

Der Gesamtaufwand für die Bevorratung sämtlicher Flächen ergibt sich aus der **Anlage**.

---

Pepper  
Bürgermeisterin

#### **Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Vorschlag zur Vorgehensweise
- Anlage 3: Rahmenplan
- Anlage 4: B-Plan für den südlichen Teil des Erlenhofes