

Bitte per E-Mail an Ratsmitglieder mit Anwesenheit
Booken, Doris
Von: auf Mitteilung
Gesendet: Mittwoch, 20. Februar 2019 15:49
An: SV 0463/2018/3.1
Cc: van 22.02.19.
Betreff: Sitzung des VA 20.2.2019, Top 20

Diese E-Mail, darf nur den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt werden - nicht der Öffentlichkeit
Hleue

Sehr geehrter Herr Schmelzle,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt den Top 20 von der Tagesordnung zu nehmen, da die Darstellung in der Sitzungsvorlage unrichtig ist und den Sachverhalt nicht richtig und vollständig beschreibt und damit eine Entscheidung des Ausschusses erst nach erneuter Bearbeitung der Vorlage und Richtigstellung möglich ist.

Begründung:

1. Bereits im VA vom 13.6.2018 hat Herr Wentto auf meine Frage zum Flächentausch geantwortet, dass die Darstellung insoweit nicht richtig ist, es handelt sich um die Einräumung eines Überwegungsrechts.
 2. Ich hatte gebeten, mit dem Eigentümer des Dauergartenlandes Fa. Neumann nachzuverhandeln, da ich nach der Darstellung in der Sach- und Rechtslage davon ausgegangen war, dass die Fa. Neumann den vorliegenden Entwicklungsvorschlag gemacht hat.
- Es wurde wie bekannt nicht nachverhandelt hinsichtlich des möglichen Wertzuwachses des Grundstücks durch ein Überwegungsrecht. Zur Klarstellung ein solches Recht belastet das Grundstück der Stadt und stellt für sich eine Wertverbesserung des bisher nicht durch eine Zuwegung erschlossenen Grundstücks dar.
- Wie wir im Protokoll der öffentlichen Sitzung des Jubiso vom 13.11.18 nachlesen können:
- „FD 2.2. hat vorgeschlagen das Grundstück an die Hooge Riege anzubinden.
FD 3.1. hat Gespräche mit dem Eigentümer aufgenommen und einen Bebauungsplanentwurf für die Fläche erarbeitet.“
3. Die Vorstellung im Bauausschuss konnte daher auch nur das wiedergeben, was das Bauamt für den Eigentümer erarbeitet hat.
 4. Ferner wurde im Bauausschuss von dem Beauftragten des Eigentümers gesagt, die Überwegung wäre auch über den Parkplatz des Arbeitsamtes möglich. Die Vorlage schließt dies ausdrücklich aus.
 5. Unseres Erachtens wird dem Eigentümer mit dieser von der Verwaltung vorgearbeiteten Möglichkeit dieses Dauergartenland zu einem hochpreisigen Bauland mit einer größtmöglichen Ausnutzung umzuwandeln eine nicht zu vertretende Begünstigung gewährt.
 6. Im Vorfeld dieses Vorgehens war die Politik zu keiner Zeit darüber informiert. Es wurde lediglich die unzureichende Situation des Kindergartens dargestellt, die verbessert werden sollte, wogegen es kaum Einwände geben kann.
 7. Die Verwirklichung eines Bauprojektes durch den Eigentümer ist reines Wunschdenken, da hier kein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sondern ein unbeschränktes Baurecht entsteht, das mit dem Grundstück von jedem nachfolgenden Eigentümer in Anspruch genommen werden kann.
 8. Fest steht, dass mit dieser Gestaltung dem Kindergarten kurzfristig unter Verzicht auf eine längerfristige Entwicklungsmöglichkeit etwas geholfen wird.
 9. Unsere Aufgabe als Politik ist aber vernünftige langfristige Lösungen zu finden.
 10. Wir bezweifeln, dass der Eigentümer selbst dort das Grundstück bebauen will. Mit dem B-Plan wird das Grundstück ca. 7x soviel Wert erhalten.
- Bei dieser 2-geschossigen Ausnutzung betrug der Richtwert lt. Grundstücksmarktbericht 2018 für Geschosswohnungsbau in guter Lage in Norden 150 € pro qm. Für Gartenland ist ein Richtwert von max. 20 € anzunehmen. Ohne Zuwegung ist das Grundstück nur von dem Eigentümer erreichbar über die vermieteten Flächen.
- Das Grundstück hat eine Fläche von 4423 qm x 150 € = 567.450 € mindestens mit dem B-Plan, ohne max. 88.460 € theoretisch, da eigentlich nicht nutzbar.
- Selbst unter Abzug der kleinen Fläche, die die Stadt Norden von dem Gartenland erhält, verbleibt eine Wertschöpfung von rund 480.000 € auch ohne Bebauung bei dem Eigentümer.
11. Unserer Auffassung nach ist der Wert des Überwegungsrechtes mehr als 640 qm x 20 € = 12800 €. Die von der Stadt aufgewandte Fläche für das Überwegungsrecht hat mindestens einen Wert von 150 € pro qm x 400 qm = 60.000 € zuzüglich der zu berücksichtigenden Wertsteigerung beim Grundstück des Eigentümers. Zumal der Spielplatz neu geschaffen werden muss. Wir gehen von einem Wert dieses Rechts in diesem Fall von ca. 200.000 € als Ausgangspunkt für neue Verhandlungen aus.
- Hier ist ein Kopplungsgeschäft wie von der Verwaltung befürchtet nicht gegeben. Es geht um den Wert des Überwegungsrechtes, nicht um den B-Plan.

Es ist dringend nach zu verhandeln, damit kein Schaden für die Allgemeinheit der Stadt zugunsten eines Eigentümers entsteht. Die Stadt ist verpflichtet wirtschaftlich zu handeln. Etwas anderes wäre der Öffentlichkeit nicht zu vermitteln. 11. Im Übrigen ist noch zu klären, ob das Grundstück evtl. zwingend zusammen mit der Bebauung des Grundstücks des Arbeitsamtes zu sehen ist im Hinblick auf eine Baulast etc.

Damit diese Unklarheiten beseitigt werden können und die Fragen beantwortet werden können beantragen wir die Absetzung dieses TOPs von der Tagesordnung des VA.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Albers

stellv. Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen im Norder Stadtrat

Von meinem iPad gesendet