

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den Vorsitzenden  
des Finanzausschusses des  
Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Thomas Rother, MdL  
Landeshaus  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/6256

nachrichtlich  
Frau Präsidentin  
des Landesrechnungshofs  
Schleswig-Holstein  
Dr. Gaby Schäfer  
Berliner Platz 2  
24103 Kiel

13 . Juni 2016

### Grunderwerb in Lübeck, Kronsfordter Landstraße (Umdruck 18/5407)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

in der Sitzung am 14. April 2016 ist zugesagt worden, die dem o. a. Umdruck beigefügten und vertraulich zu behandelnden Wertermittlungen öffentlich zu machen. Für diesen Zweck übersende ich die beiliegenden Wertermittlungen. Persönliche Angaben wurden aus Datenschutzgründen geschwärzt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Philipp Nimmermann

## Überschlägige Bewertung

einer Teilfläche eines bebauten Grundstücks in Lübeck-Genin, Kronsfordter Landstr.7  
zur Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Flüchtlinge

### 0 Allgemeine Angaben

#### 0.1 Grundstück

Gemeinde: Hansestadt Lübeck  
Straße: Kronsfordter Landstraße 7

0.10 Art der Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

0.11 Eigentümer: 

0.12 Amtsgericht: Lübeck  
Grundbuch von Lübeck  
Blatt 

0.13 Liegenschaftskataster: LVerm Geo SH (Lübeck)  
Gemarkung: Genin  
Flur: 3  
Flurstück: 34/18  
Grundstücksgröße: 15.833 m<sup>2</sup>  
zu bewertende, noch nicht vermessene  
Flurstücksteilfläche: 12.900 m<sup>2</sup>

### 0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch: keine Eintragungen in der zweiten Abteilung

Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen, Lastenfreiheit unterstellt

### 0.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung einer Teilfläche eines bebauten Grundstücks  
zwecks Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge

0.4 Wertermittlungsstichtag 30.10.2015

0.5 Ortsbesichtigung 30.10.2015

## 1 Wertermittlung

Auf dem zu bewertenden Flurstück in der Kronsfordter Landstraße 7 befindet sich derzeit ein Gartenbaubetrieb mit mehreren Gebäuden. Von Seiten des Landes S-H werden Überlegungen angestellt eine Teilfläche des Grundstücks zu erwerben, die vorhandenen Gebäude (Gewächshäuser und Nebengebäude) zurückzubauen und auf der zu bewertenden Teilfläche eine Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für die Unterbringung von Flüchtlingen zu bauen.

### 1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

1.011 Entwicklungszustand: § 34 BauGB

1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung der zu bewertenden Teilfläche

F-Plan: Wohnbaufläche

B-Plan: rechtsgültiger B-Plan Nr. B-09-16-00  
Allgemeines Wohngebiet

1.013 Erschließungszustand

Straße: Landesstraße L 92

Versorgung: nicht vorhanden; die zu bewertende Grundstücksfläche ist nicht erschlossen; bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden die Kosten für die Erschließung nach dem BauGB in einfacher Ausführung in Ansatz gebracht

Entsorgung: nicht vorhanden

1.014 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: nahezu eben

Aufwuchs: Sträucher in geringem Umfang

Baugrund: es liegt kein Baugrundgutachten vor; als ausreichend tragfähig angenommen

Altlasten, Immissionen: es liegt kein Gutachten über mögliche Altlasten bzw. Kampfmittel vor; es wird ein altlasten- sowie kampfmittelfreier Zustand unterstellt.

1.015 Lage:

im Stadtteil Genin, östlich der Kronsfordter Landstrasse, im rechtsgültigen B-Plan Nr. B-09-16-00, am nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiet "Ringstedtenhof"

## 1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise spezifische Werte waren nicht zu erhalten

1.112 Bodenrichtwert

Gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck werden Wohnbauflächen (1. Bauabschnitt des o.a. B-Planes sowie benachbarte Wohngebiete) i. H. v. 175 €/m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei (ebf) mit Stand 31.12.2014, geführt.

1.113 Überschlägige Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Erschließung (in einfacher Ausführung) und deren Kosten stellt sich die Bewertung der zuvor genannten, noch nicht vermessenen Flurstücksfläche als im B-Plan ausgewiesene Wohnbaufläche sowie einem altlastenfreien und tragfähigen Baugrund wie folgt dar:

zu bewertende Teilfläche:	12.900 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	175 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Straßen, Wege, Plätze (30%):	53 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Erschließung nach BauGB (in einfacher Ausführung):	<u>50 €/m<sup>2</sup></u>
Bodenwert:	72 €/m <sup>2</sup>

Bis zur Umsetzung der Maßnahme ist ein Zeitraum von ein Jahr anzusetzen.

Abschlag für Wartezeit: 1 Jahr, Zinssatz: 4,5 %	Diskontierungsfaktor : 0,9569
--	-------------------------------

72 €/m <sup>2</sup> x 0,9569	69 €/m <sup>2</sup>
------------------------------	---------------------

zu bewertende Fläche:	12.900 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

69 €/m <sup>2</sup> x 12.900 m <sup>2</sup> =	890.100 €
---	-----------

<b>Bodenwert rund:</b>	<b>890.000 €</b>
------------------------	------------------

Für die Freimachung des Teilgrundstücks sind die nachfolgend genannten, überschlägig ermittelten, Abbruchkosten in Ansatz zu bringen und ggf. vom Bodenwert abzuziehen.

Gewächshäuser:	9.000 €
Foliengewächshäuser:	6.000 €
Doppelgarage, Holzanbau:	1.000 €
Unterstände:	5.000 €
Abstellraum gemauert:	1.000 €
Pflasterung, Kantsteine:	2.000 €
Entfernen von Bewuchs:	<u>1.000 €</u>
<b>Abbruchkosten insgesamt:</b>	<b>25.000 €</b>

Bodenwert:	890.000 €
abzgl. Abbruchkosten:	<u>25.000 €</u>
	865.000 €

<b><u>Der überschlägig ermittelte Bodenwert beträgt rund:</u></b>	<b><u>870.000 €</u></b>
---	-------------------------

#### **Unberücksichtigte Maßnahmen:**

Bei der Ermittlung des Bodenwertes konnten nachfolgend aufgeführte, möglicherweise anfallende Maßnahmen, nicht berücksichtigt werden. Deren Kosten wären nach Abschluss der entsprechenden Untersuchungen ggf. vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen:

- Weitergehende Erschließungsmaßnahmen
- Beseitigung von Altlasten
- Maßnahmen zur Ableitung des Regen- und Grundwassers
- Besondere Gründungsmaßnahmen
- Maßnahmen des Kampfmittelräumdienstes
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Kiel, den 10. November 2015  
In Vertretung

Astrid Kretschmer

## Überschlägige Bewertung

eines bebauten Grundstücks in Lübeck-Genin, Kronsfordter Landstraße 13  
zur Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Flüchtlinge


### 0 Allgemeine Angaben

#### 0.1 Grundstück

Gemeinde: Hansestadt Lübeck  
Straße: Kronsfordter Landstraße 13

0.10 Art der Nutzung: Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche

0.11 Eigentümer: 

0.12 Amtsgericht: Lübeck  
Grundbuch von Lübeck  
Blatt: 

0.13 Liegenschaftskataster: L Verm Geo SH (Lübeck)  
Gemarkung: Genin  
Flur: 3  
Flurstück: 34/35  
Grundstücksgröße: 19.888 m<sup>2</sup>

#### 0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch: 

Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen, Lastenfreiheit unterstellt

#### 0.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks zwecks Errichtung  
einer Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Flüchtlinge

0.4 Wertermittlungsstichtag 30.10.2015

0.5 Ortsbesichtigung 30.10.2015

## 1 Wertermittlung

Auf dem zu bewertenden Flurstück in der Kronsfordter Landstraße 13 befindet sich derzeit ein Gartenbaubetrieb mit mehreren Gebäuden. Von Seiten des Landes S-H werden Überlegungen getroffen, das Grundstück zu erwerben, die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus, Halle, Gewächshäuser und Nebengebäude) zurückzubauen und eine Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für die Unterbringung von Flüchtlingen zu bauen.

### 1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

1.011 Entwicklungszustand: § 34 BauGB

### 1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung

F-Plan: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche

B-Plan: rechtsgültiger B-Plan Nr. B-09-16-00  
Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

### 1.013 Erschließungszustand

Straße: Landesstraße L92

Versorgung: öffentlich mit elektrischem Strom, Telefon, Brauchwasser für die jetzige Nutzung des Grundstücks

Entsorgung: öffentlich mit Regen- und Schmutzwasser für die jetzige Nutzung des Grundstücks

Anmerkung:

Für die Bewertung ist das Grundstück entsprechend des rechtsgültigen B-Plans in die Bereiche allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aufzuteilen. Das direkt an der Kronsfordter Landstraße gelegene Mischgebiet ist durch diese, wie vor beschrieben, erschlossen. Das hinter dem Mischgebiet liegende allgemeine Wohngebiet ist als Bruttorohbauland zu bewerten und gilt demzufolge als unerschlossen.

### 1.014 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: nahezu eben

Aufwuchs: in Teilbereichen Bäume, Büsche, Rasen

Baugrund: es liegt kein Baugrundgutachten vor; als ausreichend tragfähig angenommen

Altlasten, Immissionen: es liegt kein Gutachten über mögliche Altlasten bzw. Kampfmittel vor; es wird ein altlasten- sowie kampfmittelfreier Zustand unterstellt.

### 1.015 Lage:

im Stadtteil Genin, östlich der Kronsfordter Landstraße, im rechtsgültigen B-Plan Nr. B-09-16-00, am nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiet "Ringstedtenhof"

## 1.1 Bodenwert

### 1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise spezifische Werte waren nicht zu erhalten

### 1.112 Bodenrichtwert

Gemäß Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck werden Wohnbauflächen (1. Bauabschnitt des o. a. B-Planes sowie benachbarte Wohngebiete) i. H. v. 175 €/m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei (ebf) mit Stand 31.12.2014, geführt. Da für Mischgebiete in diesem städtischen Bereich keine Bodenrichtwerte vorliegen, wurde hier der Bodenrichtwert

für Wohnbauflächen zu Grunde gelegt und dieser mit einem Abschlag in Höhe von 20 % für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

### 1.113 Überschlägige Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Erschließung (in einfacher Ausführung) und deren Kosten stellt sich die Bewertung der zuvor genannten Flächen als im B-Plan ausgewiesene Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit den erforderlichen Erschließungsflächen sowie einem alllastenfreien und tragfähigen Baugrund wie folgt dar:

Grundstücksfläche insgesamt:	19.888 m <sup>2</sup>
davon a) Wohnbaufläche:	rd. 15.588 m <sup>2</sup>
davon b) gemischte Baufläche mit Straßenflächenanteil (rd. 750 m <sup>2</sup> )	rd. 4.300 m <sup>2</sup>

#### a) Bewertung Wohnbaufläche

Bodenrichtwert:	175 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Straßen, Wege, Plätze (30%):	53 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Erschließung nach BauGB:	50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert:	72 €/m <sup>2</sup>

Bis zur Umsetzung der Maßnahme ist ein Zeitraum von ein Jahr anzusetzen.

Abschlag für Wartezeit:

1 Jahr, Zinssatz: 4,5 %

Diskontierungsfaktor: 0,9569

72 €/m<sup>2</sup> x 0,9569 = 69 €/m<sup>2</sup>

zu bewertende Fläche: 15.588 m<sup>2</sup>

69 €/m<sup>2</sup> x 15.588 m<sup>2</sup> = 1.075.572 €

**Bodenwert Wohnbaufläche: 1.075.572 €**

#### b) Bewertung gemischte Baufläche mit Straßenflächenanteil

zu bewertende Fläche:	4.300 m <sup>2</sup>
abzgl. der Straßenfläche:	750 m <sup>2</sup>
gemischte Baufläche:	3.550 m <sup>2</sup>

Mischgebiet:

Ausgangswert: 175 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sowie der Lage an der viel befahrenen Landesstraße wurde ein Abschlag i. H. v. 20 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für angemessen erachtet.

Abschlag 20%: 35 €/m<sup>2</sup>  
modifizierter Bodenwert: 140 €/m<sup>2</sup>

140 €/m<sup>2</sup> x 3.550 m<sup>2</sup> = 497.000 €

Straßenfläche:

Für die Erschließung der Wohnbaufläche wurde im o. g. B-Plan eine Straße mit einer Größe von rd. 750 m<sup>2</sup> durch das Mischgebiet geführt. Hierfür ist der Wert anzusetzen, den diese Fläche vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hatte. Dabei ist von bevorzugtem Agrarland auszugehen. Für derartige landwirtschaftlich genutzte Flächen ist ein Wert in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> als angemessen anzusehen.

modifizierter Bodenwert:	10 €/m <sup>2</sup>
zu bewertende Fläche:	750 m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup> x 750 m <sup>2</sup>	<b>7.500 €</b>

**Bodenwert gemischte Bau-  
fläche m. Straßenflächenanteil:** **504.500 €**

---

**Zusammenstellung der Bodenwerte:**

für a) Wohnbaufläche	1.075.572 €
für b) gemischte Baufläche mit Straßenflächenanteil (750 m <sup>2</sup> )	<u>504.500 €</u>

**Bodenwert insgesamt:** **1.580.072 €**

Für die Freimachung des Grundstücks sind die nachfolgend genannten, überschlägig ermittelten, Abbruchkosten in Ansatz zu bringen und ggf. vom Bodenwert abzuziehen:

Wohngebäude:	15.000 €
Halle:	7.000 €
Gewächshaus:	4.000 €
Foliengewächshäuser:	3.000 €
Garage, Holzschuppen:	1.000 €
Pflasterung, Plattenbeläge, Kantsteine, Stützmauern, Außentreppe:	4.000 €
Entfernen von Bewuchs:	<u>2.000 €</u>
<b>Abbruchkosten insgesamt:</b>	<b><u>36.000 €</u></b>

Bodenwert:	1.580.072 €
abzgl. Abbruchkosten:	<u>36.000 €</u>
	1.544.072 €

**Der überschlägig ermittelte Bodenwert beträgt rund:** **1.540.000 €**

**Unberücksichtigte Maßnahmen:**

Bei der Ermittlung des Bodenwertes konnten nachfolgend aufgeführte, möglicherweise anfallende Maßnahmen, nicht berücksichtigt werden. Deren Kosten wären nach Abschluss der entsprechenden Untersuchungen ggf. vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen:



- Weitergehende Erschließungsmaßnahmen
- Beseitigung von Altlasten
- Maßnahmen zur Ableitung des Regen- und Grundwassers
- Besondere Gründungsmaßnahmen
- Maßnahmen des Kampfmittelräumdienstes
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Kiel, den 11. November 2015.  
In Vertretung

Astrid Kretschmer