



Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Minister

An den Präsidenten
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Torsten Geerds MdL
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

2. Dezember 2011

Verkauf von Grundstücken der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (AÖR)

Sehr geehrter Herr Präsident,

den Antrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume übersende ich mit der Bitte um Zustimmung.

Zu dem Antrag erteile ich mein Einvernehmen gem. § 3 Abs. 6 des Gesetzes über die Anstalt Schleswig Holsteinische Landesforsten.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Wiegard

Hinweis: Das Kartenmaterial kann im Ausschussbüro - Zi. 138 - eingesehen oder über die Drucksache 17/1504 (siehe Anlage 2) in der Landtags-INFOthek abgerufen werden.



Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume |
Postfach 71 51 | 24171 Kiel

Die Ministerin

An den Präsidenten
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Torsten Geerds, MdL
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: V 54
Meine Nachricht vom:

über

Finanzministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 64
24105 Kiel

23. November 2011

**Antrag auf Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages zur Veräußerung
von Grundstücken durch die Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF)**

Sehr geehrter Herr Präsident,

anliegend übersende ich Ihnen den Antrag auf Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages zur Veräußerung von Grundstücken der Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF) an den Kreis Herzogtum Lauenburg. Die geplanten Verkäufe überschreiten die in § 3 Abs. 6 des Anstaltserrichtungsgesetzes genannten Wertgrenzen und bedürfen der Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages.

Auf den vom Schleswig-Holsteinischen Landtag am 27. Mai 2010 gefassten Grundsatzbeschluss zum Liegenschaftskonzept der SHLF (Drs. 17/1504) weise ich hin.

Im Hinblick auf die vom Kreis Herzogtum Lauenburg geltend gemachte Eilbedürftigkeit wäre ich dankbar, wenn Sie die Beschlussfassung des Schleswig-Holsteinischen Landtages baldmöglichst herbeiführen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Juliane Rumpf

Anlage 1 zum Schreiben vom November 2011

Antrag auf Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages zur Veräußerung von Grundstücken durch die Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF)

Die Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (SHLF) beabsichtigen, im Rahmen ihres Gesamtliegenschaftskonzeptes (siehe hierzu Drs. 17/1504 – Anlage 2) an den Kreis Herzogtum Lauenburg folgende Grundstücke zu verkaufen:

1. Gemarkung Bröthen, Abt. 156 – 163

222 ha Waldflächen zum Kaufpreis von 1.716.404 Euro

Es handelt sich im Wesentlichen um die in Drs. 17/1504 als „2. Tranche“ bezeichneten Flächen. Der Verkauf soll in den Jahren 2011/12 abgewickelt werden.

2. Gemarkung Langenlehsten, Abt. 141 – 153

293 ha Waldflächen zum Kaufpreis von 2.313.815 Euro

Es handelt sich im Wesentlichen um die in Drs. 17/1504 als „1. Tranche“ bezeichneten Flächen. Der Verkauf soll bis spätestens 31.12.2013 abgewickelt werden.

Die Lage der Verkaufsflächen ist aus der als Anlage beigefügten Karte ersichtlich – Anlage 3 –. Die Größen der beiden Tranchen haben sich gegenüber dem in Drs. 17/1504 dargestellten Liegenschaftskonzept verschoben. Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche ist im Wesentlichen gleich geblieben.

Der Verkauf soll auf der Grundlage eines beiderseitig anerkannten Prüfgutachtens eines unabhängigen Gutachters vom 28. August 2011 zum dort festgestellten Verkehrswert erfolgen – Anlage 4 –.

Der Verwaltungsrat der SHLF hat dem Verkauf der genannten Waldflächen am 7. April 2011 zugestimmt.

Der Kreistag des Kreises Herzogtum Lauenburg hat dem Ankauf der genannten Waldflächen am 22.09.2011 zugestimmt – Anlage 5 –.

Die geplanten Verkäufe dienen der weiteren Flächenarrondierung der SHLF. Die anfallenden Erlöse werden der Vermögensrücklage gem. § 3 Abs. 4 des Anstaltserrichtungsgesetzes zugeführt.

Die Waldflächen besitzen zu wesentlichen Teilen einen Schutzstatus gemäß NATURA 2000-Richtlinie. Ein Verbleib im öffentlichen Eigentum dient den Interessen des Landes Schleswig-Holstein.



Antrag

der Landesregierung

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Antrag auf Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages zum Erwerb und zur Veräußerung von Grundstücken durch die Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF)

Der Landtag wolle beschließen:

Die Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (AÖR) beabsichtigen, im Rahmen eines Gesamtliegenschaftskonzepts vom Kreis Rendsburg-Eckernförde rd. 762 ha Waldflächen anzukaufen und in der Folgezeit weitere Waldflächen und andere Liegenschaften zu verkaufen. In diesem Zusammenhang ist für einzelne Rechtsgeschäfte die Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages erforderlich.

Beabsichtigt ist zunächst der Verkauf von 762 ha Kreisforsten durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde an die SHLF. Es handelt sich um Waldflächen in den Bereichen Brekendorf (416 ha), Lindau (316 ha) und Neu Duvenstedt/Holzbunge (30 ha) – s. Anhang 1.

Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat hierzu Verhandlungen mit der Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF) geführt, die hinsichtlich des Kaufpreises endverhandelt sind. Der Hauptausschuss des Kreistages des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat dem Verhandlungsergebnis am 3. März 2011 einstimmig zugestimmt. Demnach soll baldmöglichst eine Veräußerung zum Verkehrswert an die

SHLF erfolgen. Eine Veräußerung an andere Interessenten, insbesondere Privatpersonen, wurde dabei ausdrücklich ausgeschlossen, weil damit voraussichtlich eine Absenkung der Bewirtschaftungsstandards sowie eine Leistungsminderung bei den besonderen Gemeinwohlleistungen einhergehen würden. Mit einem endgültigen Veräußerungsbeschluss des Kreistages zugunsten der SHLF wird für Mitte Juni 2011 gerechnet.

Für den Exklusivbeschluss des Hauptausschusses zugunsten der SHLF waren aus der Sicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde folgende Kriterien und Ziele maßgeblich:

- Fortführung der besonderen Gemeinwohlleistungen
- Ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogene Bewirtschaftung der Wälder nach FSC- und PEFC-Standards
- Waldverträgliche und fachlich fundierte Wildbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Biotop- und Artenschutz
- Sozialverträgliche Perspektiven für das vom Kreis Rendsburg-Eckernförde beschäftigte Forstpersonal durch Übernahme des Revierleiters sowie eines Forstwirtes durch die SHLF
- Externe, objektive Verkehrswertfeststellung nach den gängigen Bewertungsregeln

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Verkaufspreis für die Liegenschaften dem Verkehrswert entsprechen soll. Dieser wurde durch zwei Gutachter ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde der Kaufpreis endverhandelt.

Für das zu übernehmende Personal erfolgt für drei Jahre eine Kompensation in Form einer Kaufpreisermäßigung. In diesem Zeitraum entstehen durch Altersabgänge Lücken, die durch das übernommene Personal geschlossen werden sollen.

Aus der Sicht der SHLF führt der beabsichtigte Ankauf zu wesentlichen Arrondierungseffekten. Durch die Flächenverdichtung können künftig Personal- und Maschineneinsatz sowie Überwachungsfunktionen deutlich effizienter durchgeführt werden.

Der Ankauf ist darüber hinaus Teil eines Gesamtliegenschaftskonzeptes. Dieses sieht weiter vor:

- den Verkauf von ca. 510 ha abseitig belegenen Waldflächen im Bereich Langenlehsten an den Kreis Herzogtum Lauenburg (1. und 2. Tranche),
- den Verkauf folgender Waldflächen an private Interessenten: Tensfelder Moor/Eckhorst (15 ha), Gehege Karkhoop (41 ha), Gehege Spechserholz (16 ha), Restflächen Langenlehsten/3. Tranche Lauenburg (50 ha)
- den Verkauf von nicht mehr benötigten bebauten Liegenschaften

- die Auflösung der Försterei Reinbek nach Verkauf der Waldflächen im Bereich Langenlehsten zur weiteren organisatorischen Straffung

Das Gesamtfinanzierungskonzept ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Finanzierungsplan. Der beabsichtigte Flächenerwerb soll in Höhe von 5,5 Millionen Euro aus der bei der SHLF vorhandenen Vermögensrücklage bestritten werden. Der darüber hinaus gehende Betrag soll über die Erlöse aus den oben dargestellten geplanten Veräußerungen bis 2012 gedeckt werden. Eine bis zur Abwicklung dieser Maßnahmen erforderliche Zwischenfinanzierung und daraus folgende Zinsbelastungen können im Rahmen des Wirtschaftsplanes aufgefangen werden.

Gemäß § 3 Abs. 6 des Gesetzes über die Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten und zur Änderung anderer Vorschriften vom 13. Dezember 2007 (GVOBl. Nr. 20 S. 518 ff.) bedürfen Veräußerungen sowie der Erwerb von Grundstücken durch die SHLF ab einem Vermögenswert von einer Million Euro der Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages; ab einem Vermögenswert von 500.000 Euro bedarf die Veräußerung von Grundstücken der Zustimmung des Finanzausschusses.

Vor diesem Hintergrund wird der Schleswig-Holsteinische Landtag gebeten, folgenden der oben dargestellten beabsichtigten Rechtsgeschäfte zuzustimmen:

- Ankauf von 762 ha Kreisforsten vom Kreis Rendsburg-Eckernförde zum Kaufpreis von 9,34 Millionen Euro (einschließlich Gebäude, Inventar und nach Abzug des vereinbarten Abzuges für Personalübernahmen)
- Verkauf von 153 ha Waldflächen an den Kreis Herzogtum Lauenburg (1. Tranche)

Die Belegenheit ist aus Anhang 2 ersichtlich. Es handelt sich um Waldflächen im Kreis Herzogtum Lauenburg, für die der Kreis erhebliches Ankaufsinteresse bekundet hat. Die Wälder wurden in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts von der damaligen Landesforstverwaltung angekauft. Sie gehören zur Försterei Reinbek und liegen abseitig. Teile davon sind Natura 2000 – Gebiete. Im Kaufvertrag mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg wird sichergestellt, dass auf den Erhaltungsstatus und die Erhaltungsziele hingewiesen wird. Die Natura 2000 – Handlungsgrundsätze der SHLF werden vom Kreis Herzogtum Lauenburg für die künftige Bewirtschaftung übernommen.

Die Flächen sollen mindestens zum Verkehrswert auf Basis eines Wertgutachtens veräußert werden. Bei dem im Finanzierungsplan genannten Betrag von 1.300.000 Euro handelt es sich um einen vorsichtig geschätzten Wert.

- Verkauf von ca. 41 ha Waldflächen des Geheges Karkhop, Kreis Segeberg zum Preis von 730.000 Euro.

Die Belegenheit ist aus Anhang 3 ersichtlich. Es handelt sich um ältere Laubwälder in abseitiger Lage. Es liegt ein Verkehrswertgutachten vor. Das Bieterverfahren ist abgeschlossen. Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert.

Die übrigen Liegenschaftsverkäufe werden gem. § 10 Abs. 1 Nr. 6 des Anstaltserrichtungsgesetzes auf der Basis von Wertgutachten und Ausschreibungen vom Verwaltungsrat der SHLF entschieden; eine Beteiligung des Landtages ist insoweit nicht erforderlich.

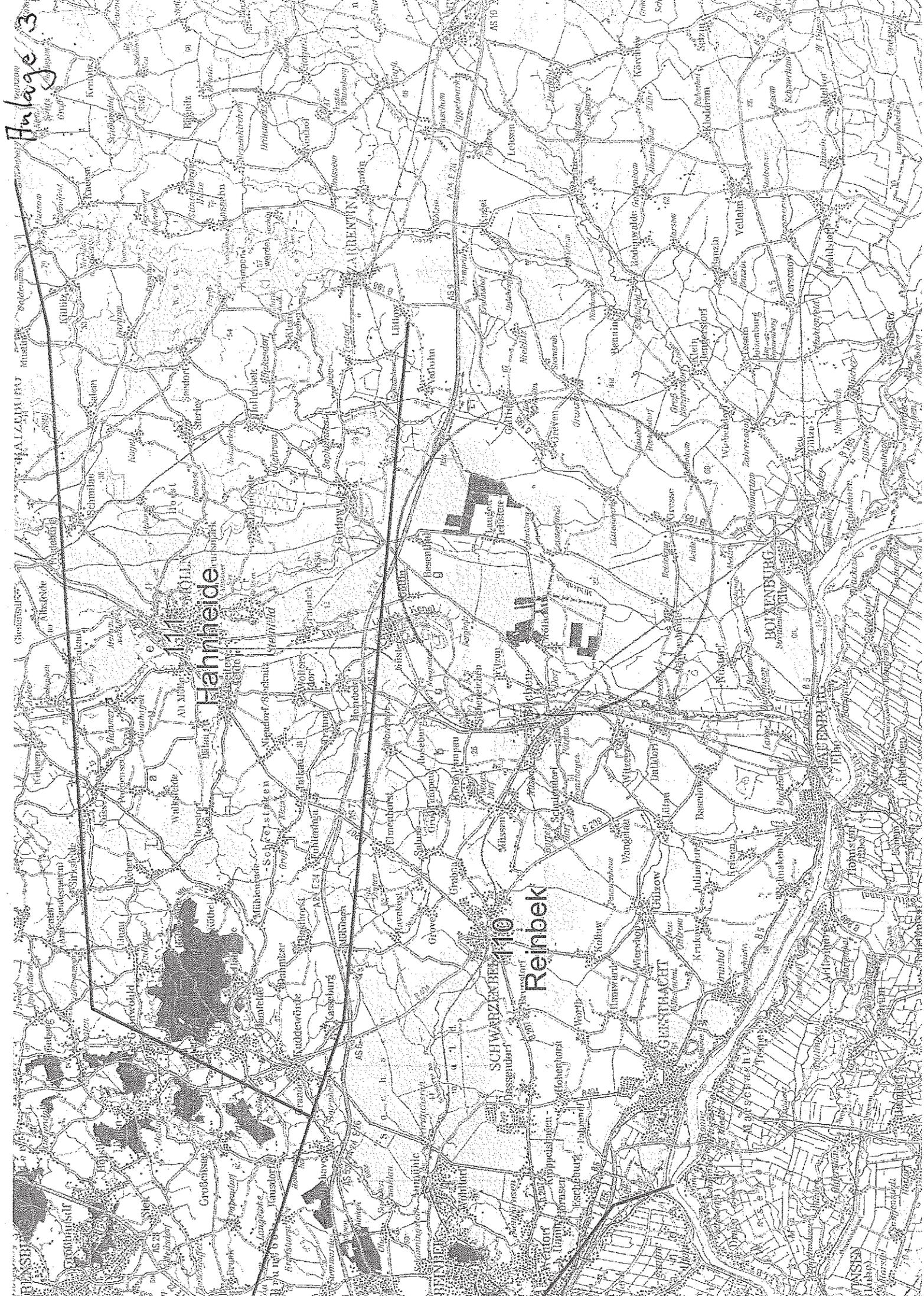
Die Vermögensrücklage der SHLF ist aus Liegenschaftsverkäufen vor und nach Gründung der SHLF entstanden. Gemäß § 3 Abs. 4 des Anstaltserrichtungsgesetzes dürfen diese Rücklagen nicht zur Deckung laufender Ausgaben herangezogen werden. Im Interesse des Vermögenserhalts und der Vermögensmehrung sind die Mittel zu reinvestieren.

Der Verwaltungsrat der SHLF hat den genannten Flächenan- und -verkäufen und dem Finanzierungsplan in seiner Sitzung am 7. April 2011 einstimmig zugestimmt. Der Verwaltungsrat hat im Interesse einer kurzfristigen Abwicklung des Ankaufes der Kreisforsten Rendsburg-Eckernförde einer ggf. erforderlich werdenden Zwischenfinanzierung ebenfalls zugestimmt.

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat ein erhebliches Interesse an einer zügigen Abwicklung des Waldverkaufs noch im Jahre 2011. Die erzielten Einnahmen sollen für Bauunterhaltungsmaßnahmen reinvestiert werden und damit der heimischen Bauwirtschaft zugute kommen.

Hinweis: Die Drucksache ist im Internetangebot des Landtages unter <http://www.landtag.ltsh.de/infothek/wahl17/drucks/index.html> abrufbar. Das Kartenmaterial steht dort in vergrößerter Ansicht zur Verfügung.

Anlage 3



Hahnheide

Reinbek

SCHWARZENBEK

BOLZENBURG

GERTSBACH

LAURENTIN

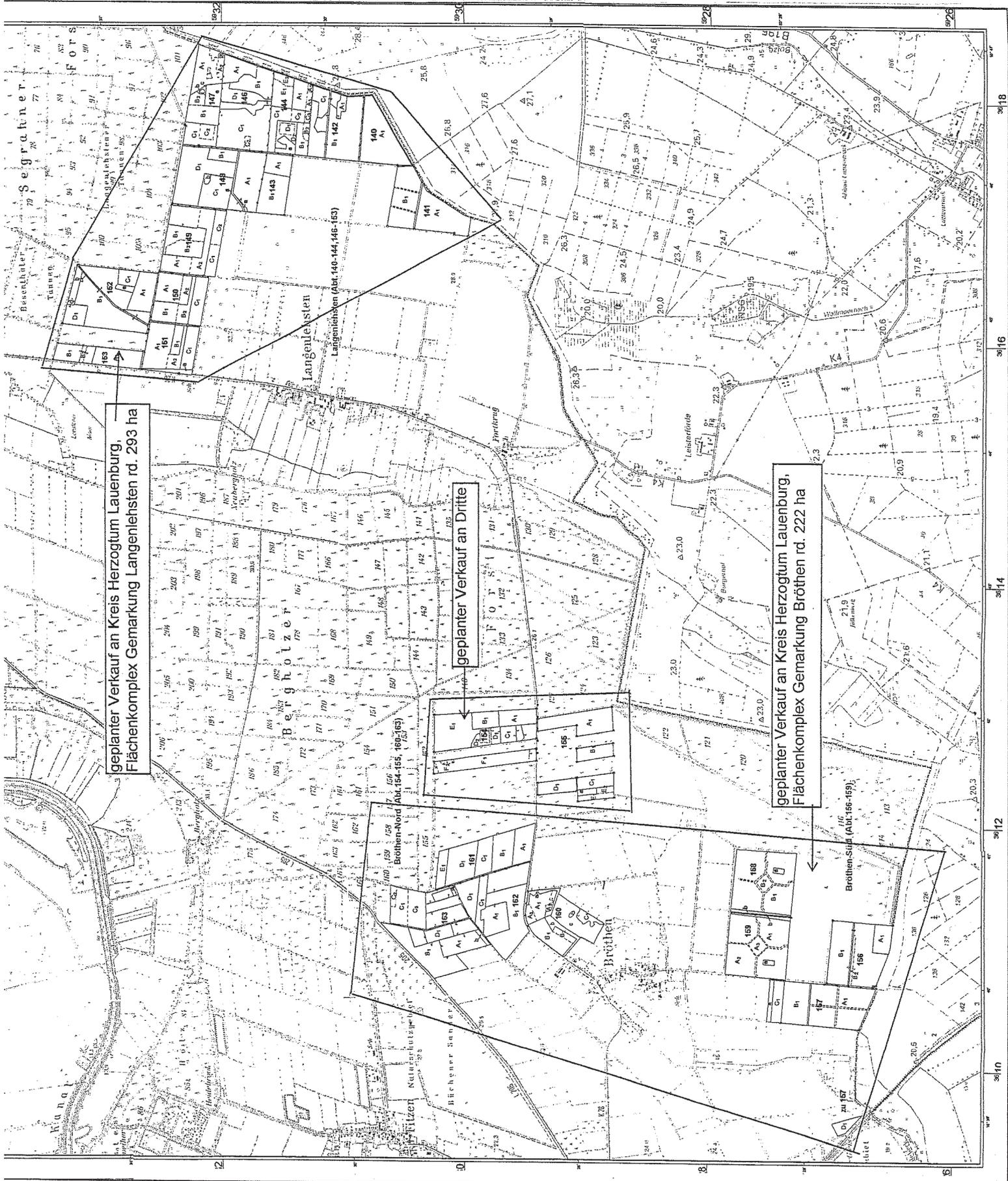
WANSB

WANSB

geplanter Verkauf an Kreis Herzogtum Lauenburg,
Flächenkomplex Gemarkung Langenlesten rd. 293 ha

geplanter Verkauf an Dritte

geplanter Verkauf an Kreis Herzogtum Lauenburg,
Flächenkomplex Gemarkung Bröthen rd. 222 ha



Forstkontor Ch. Böckmann

Privat - Forstmeister
M.Sc. (OXON)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



An die
Schleswig-Holsteinische
Landesforsten (AöR)
Memellandstr. 15

24 537 Neumünster

An den
Kreis Herzogtum Lauenburg
Farchauer Weg 7

23 909 Fredeburg

Christoph Böckmann
Holtesch 8
49377 Langförden / Vechta
Fon: 04447 - 961 252
Fax: 04447 - 961 253
Funk: 0171 - 77 10 664
E-Mail: Forstkontor@ewetel.net

28. August 2011

Ergänzungen zum vorgelegten Prüfgutachten der Waldwertgutachten der Waldflächen (Langenlehsten) der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten vom 30. Juli 2011

Auftraggeber:

Gemeinsame Beauftragung (Auftrag vom 24.06.2011) durch

Kreis Herzogtum Lauenburg
Farchauer Weg 7
23 909 Fredeburg
und

Schleswig-Holsteinische
Landesforsten (AöR)
Memellandstr. 15
24 537 Neumünster

Auftragsumfang:

Am 12. August 2011 hat es ein gemeinsames Gespräch von den Vertretern beider Auftraggeber (Herrn Boucsein von den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und Herr Fröhlich von den Kreisforsten Lauenburg) mit dem Unterzeichner gegeben. Im gemeinsamen Gespräch sind einige Parameter des Prüfgutachtens vom 30. Juli 2011 verändert bzw. neu definiert worden.

- 1.) Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung.
- 2.) Es soll die Situation Berücksichtigung finden, dass die An- und Verkäufe der Waldbestände der Abt. 140 bis 153 und



der Abt. 156 bis 163 von einer öffentlichen Hand in eine andere öffentliche Hand verkauft bzw. angekauft werden sollen. Dieser Umstand hat Auswirkungen auf den Bodenwert und insbesondere hier auf den Jagdwert als Teil des Bodenwertes.

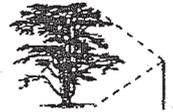
- 3.) Mit Ausnahme des Bodenwertes sind alle anderen hergeleiteten Gutachtenwerte (Bestandeserwartungswert, Abtriebswert, Ertragswert, etc.) als einvernehmlich und konsensfähig anzusehen.

Zur Situation:

Das vorliegende Prüfgutachten wurde durch den Kreis Herzogtum Lauenburg (Herr Fröhlich) und durch die Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF / Herrn Boucsein) mit Schreiben vom 24.06.2011 in Auftrag gegeben. Bewertungsgegenstand ist der Waldbesitz der Schleswig-Holsteinischen Landesforste in Langenlehsten. Der Bewertungsanlass ist ein geplanter Verkauf der Forstflächen an das Kreisherzogtum Lauenburg.

Am 12. August 2011 hat es ein gemeinsames Gespräch von den Vertretern beider Auftraggeber (Herrn Boucsein von den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und Herr Fröhlich von den Kreisforsten Lauenburg) mit dem Unterzeichner gegeben. Im gemeinsamen Gespräch sind einige Parameter des Prüfgutachtens vom 30. Juli 2011 verändert bzw. neu definiert worden.

- 1.) Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung.
- 2.) Mit Ausnahme des Bodenwertes werden alle anderen hergeleiteten Gutachtenwerte (Bestandeserwartungswert, Abtriebswert, Ertragswert, etc.) als einvernehmlich und konsensfähig angesehen.
- 3.) Es soll hinsichtlich des Bodenwertes und hier des Jagdwertes die Situation Berücksichtigung finden, dass die An-, und Verkäufe der Waldbestände der Abt. 140 bis 153 und der Abt. 156 bis 163 von einer öffentlichen Hand in eine andere öffentliche Hand verkauft bzw. angekauft werden sollen. Dieser Umstand hat Auswirkungen auf den Bodenwert und insbesondere hier auf den Jagdwert als Teil des Bodenwertes.



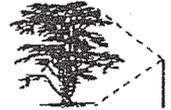
Begründung:

Der öffentliche Wald in Schleswig-Holstein unterliegt gesetzlich und selbst auferlegt ganz besonderen Verpflichtungen hinsichtlich der Gemeinnützigkeit, der Wohlfahrtwirkungen und der Schutzfunktionen in der Waldbewirtschaftung. Parameter dieser Waldbewirtschaftung sind anspruchsvolle Zielsetzungen wie Begründung von Mischbeständen; Beteiligung von hohen Laubholzprozenten in bestehenden Nadelbaumbestände durch Vor- und Nachanbauten. Eine standortgerechte Baumartenwahl mit den regionalen Eigenheiten soll zur Anwendung gelangen. Die besten Standorte werden in der Regel den Baumarten mit höheren Ansprüchen an Nährstoffen und Wasser vorbehalten, auch wenn andere Baumarten dort höheren Zuwachs leisten. Laub- und Mischwaldvermehrung, ökologische Zuträglichkeit der Waldbewirtschaftung, Bevorzugung einer natürlichen Waldverjüngung, Gewährleistung besonderer Waldfunktionen, Waldrandgestaltung und -pflege sind weitere Stichworte eines besonderen Waldbaues der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und der Kreisforsten Lauenburg.

Dies alles kann nur bei angepassten Schalenwildbestandsdichten umgesetzt werden. Nachweislich sind zum Bewertungsstichtag rel. hohe Schalenwildsdichten in den zu bewertenden Waldflächen vorhanden, die den Bodenwert (inkl. Jagdwert) in dem Prüfgutachten vom 30. Juli 2011 begründeten. Herr Fröhlich von den Lauenburger Kreisforsten konnten am gemeinsamen Gesprächstermin anhand einer Übersicht darlegen, dass die veranschlagten Jagdpachterträge von 55,00 € je Hektar und Jahr unter den anspruchsvollen Waldbaurahmenbedingungen nicht erreicht werden können. Über alle Jagdpachtverträge hinweg werden in den Lauenburger Kreisforsten im Durchschnitt ca. 28,50 € je Hektar und Jahr erreicht. Die Lauenburger Kreisforsten basieren ihren Waldbau schon seit langer Zeit auf die oben genannten Waldbaugrundsätze.

Inhaltlich kann dies vom Unterzeichner nachvollzogen werden. Hohe Jagdpachten bedingen in der Regel auch hohe Wildbestände, denn ein Jäger bzw. ein Jagdpächter hat prinzipiell ein großes Interesse an hohen Wildständen, um für seinen zu zahlende Jagdpacht ein möglichst großes Jagderlebnis haben zu können. Hoch anspruchsvoller Waldbau wiederum kann nur bei geringen Wildstandszahlen umgesetzt werden. Wildzäune und Einzelschutz sind kostenträchtig und sollen im ökologischen Waldbau nur relativ selten Anwendung finden.

Zudem wird der Bodenwert etwas nach unten korrigiert, weil unter den oben genannten Bewirtschaftungsbedingungen lange Grenzlinien zur benachbarten Feldlage ungünstig zu bewerten



sind. Aushagerungen aufgrund von Westlagen und lange Wege mit dementsprechend langer Zaunlänge erschweren bzw. verteuern die Waldbewirtschaftung.

Der Unterzeichner folgt in diesem Punkt den gemeinsamen gefundenen Begründungen am 12. August 2011, da diese auch vertraglich fixiert werden sollen.

Änderungen zum Prüfgutachten vom 30. Juli 2011

3.5. Jagdwertherleitung:

Das Bundesjagdgesetz in der letzten Änderung vom 25. Juni 2001 (BGBl. S. 217) sieht in § 3 nachfolgendes vor:

„ Das Jagdrecht steht dem Eigentümer auf seinem Grund und Boden zu. Es ist untrennbar mit Eigentum am Grund und Boden verbunden. Als selbstständiges dingliches Recht kann es nicht begründet werden.“

Der Jagdwert wird damit Teil des Bodenwertes und ist im Bodenwert enthalten. Unterstellt man eine erzielbare Jagdpacht von 28,00 € je Hektar und Jahr entspricht dies einem kapitalisierten Bodenwert von: $28,00 \text{ €/ha/Jahr} \times 25 / 10.000 = 0,07 \text{ Eurocent je qum}$.

3.6. Bodenwert:

Die Jagd in den Waldbeständen der Abt. 140 bis 163 ist mit den vorkommenden Schalenwildarten derzeit noch hoch interessant und stellt damit auch einen Wertfaktor dar. Dies wird sich jedoch bei einem möglichen Ankauf innerhalb weniger Jahre schnell ändern.

Wenn man einen Bodenwert in dem Bereich von Langenlehsten des Ackerlandes von 1,00 bis 1,20 € unterstellt und das Grünland einen Wert von 0,70 bis 0,85 € erreicht, dann ergibt sich aus einer Bewertung von Ackerland, Grünland, Waldboden im Verhältnis von 3 zu 2 zu 1 ein durchschnittlicher Waldbodenwert von 0,45 bis 0,55 € je qum.

Die verpachteten Waldreviere in den Waldungen der Lauenburger Kreisforsten ergeben einen durchschnittlichen Pachtertrag von 28,50 € je ha und Jahr. Es wird nach den umgehenden Veränderungen ein durchschnittlicher Pachtertrag von 28,00 € je ha unterstellt.

Es wird vom Unterzeichner ein Bodenwert von 0,59 € / qum unterstellt.



4. Gewichtung der Einzelwerte:

Abt.140 bis 153	293,37			
Vergleich Werte / Gewichtung				
Bestandserwartungswert LWK	1.450.991,00 €			
Bestandserwartungswert CBb5	1.611.659,00 €			
Abtriebswert LWK	937.718,00 €			
Abtriebswert CB5	1.222.650,00 €			
Waldbodenwert LWK	1.831.958,00 €	0,63 €/qum		
Waldbodenwert CB5	1.730.883,00 €	0,59 €/qum		
Bestandeswert + Bodenwert LWK	3.282.949,00 €		45	1.477.327 €
Bestandeswert + Bodenwert CB5	3.342.542,00 €		40	1.337.017 €
Abtriebswert + Bodenwert LWK	2.769.676,00 €			
Abtriebswert + Bodenwert CB5	2.953.533,00 €			
Mittelwerte d. Einzelwerte LWK	3.026.312,50 €		25	756.578 €
Mittelwerte d. Einzelwerte CB5	3.148.037,50 €		20	629.608 €
Rentierungswert LWK	240.707,00 €		5	12.038 €
Ertragswert CB5	351.037,00 €	351.038 €	30	105.311 €
Vergleichswert LWK	2.418.794,00 €		15	362.819 €
Vergleichswert CB5	2.418.794,00 €	8.245 €	10	241.879 €
	7.887 €	Gesamtwert CB5		2.313.815 €
	8.974 €	Gesamtwert LWK		2.632.830 €
		% Abweichung		13 %

Abt.156-163	221,61 ha			
Vergleich der Kennwerte + Gewichtung				
Bestandserwartungswert LWK	898.111,00 €			
Bestandserwartungswert CBb5	1.012.571,00 €			
Abtriebswert LWK	155.085,00 €			
Abtriebswert CB5	286.068,00 €			
Waldbodenwert LWK	1.407.942,00 €	0,64 €/qum		
Waldbodenwert CB5	1.307.495,00 €	0,59 €/qum		
Bestandeswert + Bodenwert LWK	2.306.053,00 €		50	1.153.027 €
Bestandeswert + Bodenwert CB5	2.320.066,00 €		40	928.026 €
Abtriebswert + Bodenwert LWK	1.563.027,00 €			
Abtriebswert + Bodenwert CB5	1.593.563,00 €			
Mittelwert der Einzelwerte LWK	1.934.540,00 €		25	483.635 €
Mittelwert der Einzelwerte CB5	1.956.814,50 €		25	489.204 €
Rentierungswert LWK	240.707,00 €		10	24.071 €
Ertragswert CB5	434.618,00 €	434.618	31	134.732 €
Vergleichswert LWK	1.827.139,00 €		15	274.071 €
Vergleichswert CB5	1.827.139,00 €	8.245,00 €	9	164.443 €
	7.745,16 €	Gesamtwert CB5		1.716.404 €
	8.730,67 €	Gesamtwert LWK		1.934.803 €
		% Abweichung		11 %



Zusammenfassung der Ergebnisse:				
Absolute Werte	Fläche	LWK Schleswig-Holstein	Forstkontor Ch.Böckmann	
Abt. 140-153	293,37	2.632.830,00 €	2.313.815,00 €	88%
Abt.156-163	221,61	1.934.803,00 €	1.716.404,00 €	89%
Summe:	514,98	4.567.633,00 €	4.030.219,00 €	88%
je ha -Werte	Fläche	LWK Schleswig-Holstein	Forstkontor Ch.Böckmann	
Abt. 140-153	293,37	8.974,44 €	8.006,00 €	*
Abt.156-163	221,61	8.730,67 €	8.020,00 €	*
			* € je Hektar, ohne NHB	
Summe:	514,98		8.012,00 €	*

Ergebnis:

Aus der Gewichtung aller Weiser errechnet sich ein Gesamtwert der Abt. 140-153 + Abt. 156-163 von

$$W = 4.030.219 \text{ €}$$

Zusammenfassung:

Das Prüfgutachten zur Waldwertherleitung der Abt. 140-153 und 154+155 und 156-160 wurde in einigen Parameter in gemeinsamer einvernehmlicher Weise verändert.

Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung. Es soll hinsichtlich des Bodenwertes und hier insbesondere des Jagdwertes eine Anpassung an einen anspruchsvollen Waldbau auf Basis des Waldgesetzes und Naturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein vorgenommen werden.

Bei den Bodenwerten erfolgte eine Anpassung, so dass sich im Ergebnis leicht veränderte Gesamtwerte ergaben. Der Gesamtwert der Abt. 140-153 und Abt.156-160 erreicht eine Höhe von $W = 4.030.219 \text{ €}$. Der Gesamtwert aus Prüfgutachten vom 30.Juli 2011 hatte eine Höhe von $W = 4.486.914 \text{ €}$ erreicht.

Christoph Böckmann, am 28.08.2011
 Privat-Forstmeister
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



BESCHLUSSAUSZUG

14. Sitzung des Kreistages des Kreises Herzogtum Lauenburg vom
22.09.2011

zu 17. Ankauf von Forstflächen der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (AÖR)
- 2. Ergänzungsvorlage -

Beschluss:

Der Kreistag beschließt:

1. Im Grundsatz den Ankauf der von der LFoA Schleswig-Holstein angebotenen Forstflächen (Tranche 1 und Tranche 3) in Langenlehsten und Bröthen. Die Finanzierung des Ankaufs soll aus erwirtschafteten Mitteln des Eigenbetriebes Kreisforsten erfolgen.
2. Davon den Ankauf der von der LFoA Schleswig-Holstein auf der Gemarkung Bröthen (Tranche 3 – rd. 222 ha) angebotenen Waldflächen durch den Eigenbetrieb Kreisforsten noch im Jahr 2011 zu einem Gesamtpreis von 1.616.404 € zzgl. 3,5 % Grunderwerbsteuer in Höhe von rd. 56.575 €.

Der Ankauf erfolgt zum Verkehrswert, der von 2 externen Gutachtern objektiv nach den gängigen Bewertungsregeln festgestellt und zwischen den Parteien endverhandelt wurde. Die Bezahlung erfolgt in 2 Raten (2011 und 2012) und wird aus satzungsmäßigen Rücklagemitteln und freien liquiden Mitteln des Eigenbetriebes geleistet. Die erste Rate in Höhe von 1,3 Mio Euro und die Zahlung der Grunderwerbsteuer erfolgt im Jahr 2011.

Zur Finanzierung der 2. Rate wird für das Jahr 2012 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 316.500 € festgelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Ankauf der darüber hinaus in der Gemarkung Langenlehsten angebotenen Waldflächen (Tranche 1 - rd. 293 ha) mit der LFoA Schleswig-Holstein eine Kaufoption möglichst zum derzeitigen Gutachterpreis bis zum Ende des Jahres 2013 auszuhandeln.
4. Der Betriebsausschuss wird beauftragt, dem Kreistag im Jahr 2013 ein Finanzierungs-konzept für den Ankauf der angebotenen Tranche 1 vorzulegen.
5. Der Waldankauf dient insbesondere
 - der Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Forstbetriebes.
 - der Fortführung der besonderen Gemeinwohlleistungen des öffentlichen Waldes in dieser Region (natura2000 Gebiete und Naturparkgebiet).
 - der ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenen Bewirtschaftung und Entwicklung dieser Wälder.
 - der waldverträglichen und fachlich fundierten Wildbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Biotop- und Artenschutz.
6. Die angekauften Waldflächen werden in die bestehende Verwaltungs- und Betriebsstruktur des Eigenbetriebes integriert.
7. Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 %), Notarkosten und Kaufnebenkosten gehen zu Lasten

des Eigenbetriebes.

Abstimmungsergebnis:

50 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Ratzeburg, den 27. September 2011

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
i. A.

