

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/889/2012**

Datum: 08.11.2012

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
23 - Liegenschaftsamt

**Betrifft: Grundstückstausch mit dem Land Brandenburg, Landesbetrieb Forst**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	27.11.2012	Vorberatung
Finanzausschuss	29.11.2012	Vorberatung
Hauptausschuss	06.12.2012	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2012	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, folgenden Grundstückstausch mit dem Land Brandenburg (Landesforstverwaltung) zu vollziehen:

Die Stadt Eberswalde tauscht das Grundstück der Forstbaumschule Stadtsee einschließlich Verwaltungsgebäude/Wohnhaus und angrenzender Waldflächen, Flur 8 Gemarkung Eberswalde, Flurstücke 70/1, 72/1, 243 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 70/2, gelegen an der Angermünder Chaussee, mit einer Gesamtgröße von ca. 19,1 ha und einem Wert von 192.375,00 € gegen das Grundstück des Landes Brandenburg (Landesforstverwaltung), Flur 12 Gemarkung Eberswalde, Teilfläche des Flurstücks 165, Schwappachweg 17 und 18 bebaut je mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (ehemalige Forsthäuser) mit einer

Gesamtgröße von ca. 3.744 qm und einem Wert von 100.090,00.€

Der durch das Land Brandenburg an die Stadt Eberswalde auszugleichende Mehrwert beträgt

92.285,00 €

Boginski

Bürgermeister

<b>Fin. Auswirkungen:</b> Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus-haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
2013	Ertrag Verk.	11.17.01.05	493100	70.000	192.375
2013	Aufwand Restbuchwert	11.17.0105	593100	70.000	76.524
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: )					
2013	Einzahlung Verk.		683100	70.000	192.375
2013	Auszahlung Verk.		782100	52.700	100.090
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadt Eberswalde ist Eigentümerin des Grundstücks der Forstbaumschule Stadtsee mit den Flurstücken 70/1, 72/1, 72/2 und 243 der Flur 8, Gemarkung Eberswalde, bebaut mit einem Wirtschaftsgebäude mit Wohnhausanbau sowie einer Unterstellhalle mit Anbau (Baumschule).

Tauschgegenstand sind die kompletten Flurstücke 70/1, 72/1, 243 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 72/2 mit einer Gesamtgröße von ca. 19,1 ha und einem Wert von 192.375,00 €. Das Land Brandenburg ist Eigentümerin der Grundstücke Schwappachweg 17 und 18, Flur 12 Gemarkung Eberswalde, Flurstück 165, bebaut mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden (ehemalige Forsthäuser). Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 3.744.qm.

Es handelt sich um eine noch nicht vermessene Teilfläche. Der Wert dieses Tauschobjektes beträgt 100.090,00 €

Der Mehrwert in Höhe von 92.285,00 € ist durch das Land Brandenburg an die Stadt Eberswalde auszugleichen.

### **Hintergrund des beabsichtigten Tauschgeschäftes ist**

1. der Wunsch des Landes Brandenburg die Baumschule nicht nur auf Grund des bestehenden Pachtvertrages dauerhaft zu bewirtschaften,
2. das Interesse der Stadt an den ehemaligen Forsthäusern „Schwappachweg“. Es ist geplant dort dem Stadtförster seinen Dienst- und Wohnsitz zu geben. Das zweite Forsthaus soll Sitz der Stiftung Waldwelten werden.

### **Einzelheiten zu dem Tauschobjekt der Stadt Eberswalde**

Gegenstand des Tauschobjektes der Stadt Eberswalde (Baumschule) sind Wald- und Beetflächen einschl. eines Verwaltungsgebäudes in der o. g. Größenordnung.

Ausgangslage der Verhandlungen zwischen Stadt und Land zu dem Wert des Tauschobjektes Baumschule war das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Herr Lüdtke vom 15. 5. 2012 unter Bezug auf das Gutachten des Sachverständigen Herrn Dikanski vom 12. 4. 2012.

Das Gutachten weist für die Beetflächen einen Verkehrswert in Höhe von insgesamt 38.959,12 € und für das Verwaltungsgebäude einen Wert von 63.365,00 € aus. Über die beiden ausgewiesenen Werte bestand zwischen den Verhandlungspartner von Anfang an Einigkeit.

Ein erhebliches Verhandlungspotential ergab sich dagegen aus den im Gutachten ausgewiesenen Werten

1. für den Waldbestand in Höhe von 1,06 €/qm und
2. für den Bodenwert des Waldbestandes in Höhe von 0,35 €/qm.

Dies ergibt einen Gesamtwert Wald in Höhe von 1,41 €/qm.

Vergleichswerte:

Der Bodenrichtwert (BRW) für Wald nach Grundstücksmarktbericht des Landes 2011 beträgt insgesamt 0,31 €/m<sup>2</sup>. Da in vielen Kaufverträgen Waldboden und Waldbestand nicht gesondert ausgewiesen werden, beinhaltet der zuvor genannte Wert beide wertbildenden Komponenten. Der Bodenrichtwert des Landkreises Barnim nach Grundstücksmarktbericht 2011 für Waldboden und Waldbestand beträgt insgesamt 0,37 €/m<sup>2</sup>. Der Anteil des Aufwuchses bei getrennter Angabe des Kaufpreises für Waldboden und Aufwuchs liegt durchschnittlich bei 60%. In der Jugend überwiegt der Bodenwert, im Alter der Wert des Aufwuchses. Der Bodenrichtwert für vergleichbares Ackerland (20- 55 Bodenpunkte) beträgt insgesamt mit 0,48 €/m<sup>2</sup>. Für Dauer- und Sonderkulturen (z.B. Obstplantagen und gärtnerische Baumschulen) wurde ein mittlerer Kaufpreis von 0,99 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Als Bilanzwert steht für den Waldboden der Eigentumsflächen des LFB ein Wert von 0,16 €/m<sup>2</sup>, für Ackerland ist ein Bilanzwert von 0,40 €/m<sup>2</sup> festgestellt worden.

In Anbetracht der vorliegenden Vergleichswerte haben sich die Parteien wie folgt auf einen Gesamtwert Wald in Höhe von 1,23 €/qm geeinigt.

Die Bewertung der bestockten Waldflächen ist differenziert in Bezug auf Waldboden und aufstockendem Bestand zu betrachten.

Zum Einen handelt es sich um Waldflächen im Randbereich der Beete und im Bereich der Bebauung, sowie im Grenzbereich zu Waldflächen bzw. Friedwald im Eigentum der Stadt. Diese Flächen sind strukturell bedingt in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Weitere Waldflächen dienen dem Transpirations-, Strahlungs- und Windschutz der Beetflächen. Daraus ergibt sich eine eingeschränkte forstwirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Flächen. (Kleines Nutzungszeitfenster bei Beetfreiheit, Zusatzkosten durch notwendige Astreisigberäumung etc.)

Hier wird als Preis der Bilanzpreis des Waldbodens des LFB mit 0,16 €/m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Dieser Preis ist in Bezug auf den durchschnittlichen Kaufpreis der oben genannten Grundstücksmarktberichte ein angemessener Waldbodenpreis, wenn man 40 % für Waldboden ansetzt und hier 0,12 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,15 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Der aufstockende Bestand ist bei gegebener ungünstiger Flächenstruktur (Streifen) und Funktion gekennzeichnet von einem hohen Alter und hohen Vorrat.

Dies spiegelt sich in hohen Bestandswerten wider, welche für 68.248 m<sup>2</sup> eine Summe 72.974,34 Euro und somit 1,07 €/m<sup>2</sup> betragen.

Bestandeswert: 72.974,34 €

Bodenwert: 10.920,16 €

Daraus ergibt sich für die Waldflächen ein Wert von 83.894,50 €

Nach diesem Ansatz ergibt sich ein Wert von 1,23 €/m<sup>2</sup> für die vom Gutachten erfasste Waldfläche, welcher weit höher ist als der einer durchschnittlichen Waldfläche im Landkreis Barnim mit 0,37 €/m<sup>2</sup>, aber auch höher als die BVVG- und Auktionspreise für Wald.

Für die zusätzlich aufgenommene und im Gutachten nicht erfasste Waldfläche des Flurstücks 243 (12.228 m<sup>2</sup>) wird daher ein Wertansatz von 0,68 €/m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Dieser Wertansatz ergibt sich aus den oben genannten Herleitungen und berücksichtigt die Flächenstruktur und Lage, die Verkehrssicherungspflicht am Wegeflurstück 71 sowie das dingliche Recht für die Polterplätze der Stadt Eberswalde.

Die Fläche des Flurstücks 72/2, welche im Gutachten berücksichtigt wurde, betrug 21.470 m<sup>2</sup>.

Die tatsächlich vermessene Fläche weist 18.295 m<sup>2</sup> auf. Die auszugleichende Differenzfläche nach Vermessung des Vermessungsbüros Mallon in Bezug auf den Flächenansatz aus dem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag beträgt 3175 m<sup>2</sup>. Diese wird mit Fläche des Flurstücks 243 ausgeglichen. Die verbleibende im Vergleich zum Gutachten überschüssige Fläche von 9053 m<sup>2</sup> wird mit 0,68 €/m<sup>2</sup> multipliziert und ergibt 6.156,04 €

Daraus ergibt sich für die Waldflächen ein Wert von 83.894,50 €

Die Beetflächen sind insgesamt bewertet mit 38.959,12 €

Hinzu kommt die überschießende Ausgleichsfläche mit 6.156,04 €

Der Wald –und Beetpreis insgesamt ergibt dann 129.009,66 €

Hinzu kommt das FBS- Gebäudegrundstück  
laut Gutachten von Herrn Lüdtke vom 15.05.2012 mit 63.365 €

Der für dieses Verkaufsobjekt der Stadt  
ermittelte Gesamtpreis ist daher mit 192.375 € zu beziffern.

### **Einzelheiten zum Tauschobjekt des Landes Brandenburg**

Tauschobjekt des Landes sind die Grundstücke Schwappachweg 17 und 18 mit den aufstehenden Gebäuden in der eingangs genannten Größe (ehemalige Forsthäuser).

Ausgangslage der Verhandlungen zwischen Stadt und Land zu dem Wert des Grundstücks Schwappachweg 18 war das Gutachten des Sachverständigen Herrn Lüdtkke vom 20. 3. 2012, welches für dieses Objekt einen Wert in Höhe von 55.000,00 € ausweist. Auf eine gesonderte Begutachtung des Grundstücks Schwappachweg 17, dessen Wert mit 39. 240,00 € in Ansatz gebracht wird, wurde verzichtet. Der genannte Wert ist der für das Grundstück beim Land BB angesetzte Bilanzwert.

#### Begründung der Akzeptanz des Bilanzwertes:

- Die Wohngebäude und Stallungen von Schwappachweg 17 und 18 wurden zeitgleich im einheitlichen Baustil mit den gleichen Materialien als Forstsekretärsgehöfte mit Baujahr 1921 auf dem gleichen Flurstück 165 errichtet. Beide Gebäude sind als verbrettertes Lehmfachgebäude auf Ziegelmauerwerksockel mit ehemals schilfbedecktem Krüppelwalmdach erbaut.  
Die Ställe sind zeitgleich 1921 als Ziegelbau mit verbrettertem Lehmfachwerk mit ostseitigem Schuppen und westseitiger Waschküche hergestellt worden.
- Ein wesentlicher Unterschied, dem auch mit Preisabschlag Rechnung getragen wurde, ist der Zustand der Dacheindeckung:  
Schwappachweg 17: 1945 Beseitigung des Schilfdachs und Eindeckung mit Biberschwänzen  
Schwappachweg 18: 1955 Beseitigung des Schilfdachs und Eindeckung mit Dachziegeln, 1989 Erneuerung der Dacheindeckung mit Zementziegeln (wieder schadhaft)
- Beide Häuser haben keine umfassende Instandhaltung in den letzten 15- 20 Jahren erfahren: Zur Nutzbarmachung der Gebäude sind wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig:
  - Fenster
  - Heizung
  - Dach
  - Sanitär- und Elektroinstallation
- Für beide Häuser sind Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse vorhanden und angemeldet.  
Die Grundstückslage ist preislich direkt vergleichbar im Vergleichswertverfahren für den Bodenpreis z.B. in Bezug auf Erschließung und Außenbereichslage § 35 BauGB.  
Schwappachweg 17: 2100 m<sup>2</sup> (2055 m<sup>2</sup> Grund- und Bodenfläche nach Vermessung)  
Schwappachweg 18: 1400 m<sup>2</sup> (1689 m<sup>2</sup> Grund- und Bodenfläche nach Vermessung)  
  
Schwappachweg 17 hat 700 m<sup>2</sup> (366 m<sup>2</sup> nach Vermessung) Grundstücksfläche mehr.

- Schwappachweg 17 hat eine zusätzliche Bebauung mit einer vergleichsweise großen Kühlzelle. Die Kühlzelle ist als Kalksandsteinbau auf Streifenfundament mit Spritzputz und Satteldach mit Wellasbest 1972 errichtet und 1990/91 nach neuen Standards modernisiert. Sie ist voll intakt und funktionsfähig.
- Für Schwappachweg 17 liegt ein 6 Jahre gültiger Vorbescheid zur geplanten Nutzungsänderung als Ausstellungs- und Verwaltungszentrum mit Wohnnutzung bereits vor.

Zusammenfassend ist der vorgeschlagene Tauschwert für Schwappachweg 17 gerechtfertigt auf Grund folgender Sachverhalte:

1. gleiche Grundstückssituation,
2. gleiche Bebauung
3. zusätzlicher Verkauf einer intakten Wildkühlzelle
4. zusätzliche 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Wertermittlungstichtag
5. gültiger Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung

Dementsprechend beträgt der Wert der in Rede stehenden Liegenschaften des Landes insgesamt 100.090,00 €

Es ergibt sich ein Differenzbetrag in Höhe von 92.285,0 €, der durch das Land auszugleichen ist.