

Datum: 09.11.2020

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister  
Fachbereich Finanzverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	16.11.2020	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	03.12.2020	öffentlich				

**Inhalt**                      **Grundstücksverkehr (Ankauf Waldgrundstück/Grünland/Verkauf Waldgrundstücke)**

**Grundlage:**                **Hauptsatzung der Stadt Plauen**

**Beraten und abgestimmt:**        **EigBGAV**

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**        **keine**

**Verantwortlich für Durchführung:**        **Fachbereich Finanzverwaltung**

---

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Finanzausschuss der Stadt Plauen genehmigt den Ankauf der Flurstücke Nr. 62 (Größe 3,753 ha, Wald) und 59 (Größe 3,592 ha, Grünland) alle Gemarkung Neudorf, zum Gesamtpreis von 66.545,00 EUR (s. Anlage 1).
2. Der Finanzausschuss Stadt Plauen genehmigt den Verkauf der Flurstücke Nr. 784 (Größe 7,3390 ha), 917 (Größe 0,3100 ha), 912 (Größe 1,5380 ha), 926 (Größe 1,7410 ha) und 930 (Größe 2,5400 ha), alle Gemarkung Schwand, zum Gesamtpreis von 141.020,50 EUR (s. Anlage 2), somit durchschnittlich 10.470,78 EUR/ha an Forstbetrieb Alexander Reisinger, 08538 Weischlitz und die Belastung der Grundstücke vor Eigentumsübergang bis zu Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen und Nebenleistungen (Belastungsvollmacht).
3. Der Finanzausschuss der Stadt Plauen genehmigt die Bereitstellung überplanmäßiger Mittel i.H.v. 58.000 EUR in Investition 05-0000002 für den unter 1. genannten Ankauf.

## Sachverhalt:

Der Finanzausschuss wurde am 10.09.2020 mit Informationsvorlage DS-Nr. 0226/2020 über den beabsichtigten Ankauf/Verkauf aus den dort genannten Gründen informiert.

Der Ankauf der unter 1. aufgeführten Flurstücke dient der sinnvollen Ergänzung des forstwirtschaftlichen Bestandes der Stadt im Revier Bergen und soll auf Basis der gutachterlich festgestellten Werte in Höhe von 10.250,00 EUR für Flurstück 59 (2.853,50 EUR/ha) und 56.295,00 EUR für Flurstück 62 (15.000,00 EUR/ha) erfolgen.

Die Deckung des Finanzbedarfs i.H.v. 70.000 EUR einschließlich Nebenkosten kann mit 12.000 EUR aus den geplanten Mitteln erfolgen, der verbleibende Betrag von 58.000 EUR muss überplanmäßig bereitgestellt werden mit Deckung aus den Verkaufserlösen der unter 2. genannten Flurstücke.

Für den Verkauf wurden durch den EigBGAV 5 für die Stadt wirtschaftlich wenig relevante und isolierte Waldgrundstücke im Gemeindegebiet der Gemeinde Weischlitz, Gemarkung Schwand, ausgewählt.

Die Grundstücke wurden vom 17.09.2020 - 27.10.2020 auf der Website der Stadt Plauen zum Gesamtpreis von 172.925,00 EUR, basierend auf Erfahrungswerten aus den Verkäufen städtischer Waldflächen im Burgsteingebiet in den Jahren 2018 und 2019 mit einem Gesamtumfang von 472.000,00 EUR öffentlich angeboten. Zusätzlich wurden aus früheren Interessenbekundungen bekannte Kaufinteressenten und die Käufer aus den Jahren 2018 und 2019 über das veröffentlichte Angebot explizit informiert.

Höchstbietender ist Forstbetrieb Alexander Reisinger, Weischlitz mit 141.020,50 EUR.

Im Einzelnen:

<b>Flurstück</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Angebot Stadt</b>	<b>EUR/ha</b>	<b>Angebot Reisinger</b>	<b>EUR/ha</b>
<b>784</b>	<b>7,3390</b>	<b>110.085,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>110.085,00</b>	<b>15.000,00</b>
<b>917</b>	<b>0,3100</b>	<b>4.650,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>4.750,00</b>	<b>15.322,58</b>
<b>912</b>	<b>1,5380</b>	<b>15.380,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>6.921,00</b>	<b>4.500,00</b>
<b>926</b>	<b>1,7410</b>	<b>17.410,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>7.834,50</b>	<b>4.500,00</b>
<b>930</b>	<b>2,5400</b>	<b>25.400,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>11.430,00</b>	<b>4.500,00</b>
	<b>13,4680</b>	<b>172.925,00</b>	<b>12.839,69</b>	<b>141.020,50</b>	<b>10.470,78</b>

Der vorgeschlagene Verkauf erreicht für die Flurstücke 912, 926 und 930 nicht die ursprüngliche ambitionierte Preisvorstellung der Stadt. Aus Sicht des EigBGAV ist der Preis aufgrund der auf den Flurstücken vorhandenen erheblichen Pflanzausfälle aber akzeptabel, zumal diese voneinander isolierten Flurstücke von Zuschnitt und Lage zueinander als ungünstig zu bewerten sind. In der Gesamtbetrachtung liegt der vorgesehene Verkauf mit durchschnittlich 10.470,78 EUR/ha ca. 11 % über den durchschnittlichen Verkaufserlösen für Waldflächen mit Aufwuchs im Jahr 2018 von 9.400,00 EUR/ha gemäß Grundstücksmarktbericht 2017/2018 des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises bei Auswertung von 84 Verkaufsfällen (2017: 7.800,00 EUR/ha bei 63 Verkaufsfällen) und erfüllt somit das Vollwertigkeitsgebot von § 90 Abs. 1 SächsGemO, wobei der Preis naturgemäß stark von Baumart, Alter und Bestockungsverhältnissen abhängt. Insofern wird nach Prüfung aller Gesichtspunkte der vorliegende Verkaufsvorschlag insgesamt als marktgerecht eingeschätzt und seine Annahme empfohlen. Der Buchwert der Grundstücke zum 01.01.2020 beträgt 105.050,40 EUR (7.800,00 EUR/ha).

Die zum Verkauf vorgesehenen Waldflächen sind im aktuellen Forsteinrichtungszeitraum (10 Jahre) teilweise noch für Durchforstungsarbeiten beplant. Dabei entstünden für die Flurstücke 784 und 917 nach derzeit aktuellen Preisen Kosten von mindestens ca. 6.000,00 EUR. Der Verkaufserlös für das dabei anfallende Holz wird nach aktueller Holzmarktlage mit ca. 6.800,00 EUR eingeschätzt. Damit würde aus der Bewirtschaftung dieser Flächen innerhalb des Forsteinrichtungszeitraumes ein Ergebnis von 800,00 EUR, somit durchschnittlich 80,00 EUR/ Jahr erzielt werden.

Gemessen am o.g. Verkaufserlös betrüge somit die Rendite dieser Flächen über die nächsten 10 Jahre, ohne Berücksichtigung unvorhergesehener Schadenereignisse, 0,6 % /Jahr.

Für die in früheren Jahren durchgeführten Pflanzungsarbeiten müssen außerdem derzeit noch ca. 1.500,00-1.800,00 EUR für Nachbesserungsarbeiten der Pflanzenausfälle kalkuliert werden.

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		0,00 / 70.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		35.970,00 / 141.020,50	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

## Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

<b>Veränderung zum Planansatz</b>				<input checked="" type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input checked="" type="checkbox"/> Produkt <input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
2020	58.000	THH 3		05-0000002		
<input checked="" type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		
2020	141.020,50	THH 3		05-0000003		
2020	35.970,00	THH 3		111305		

\_\_\_\_\_  
 Ralf Oberdorfer  
 Unterschrift liegt im Original vor