

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 3-223	Datum 27.07.2023	BV/2023/088
---------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	18.09.2023
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	28.09.2023

Haushaltskonsolidierung

Maßnahme B Nr. 48

"Veräußerung von entbehrlichen landwirtschaftlichen Flächen"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beauftragt die Verwaltung Verhandlungen über einen Verkauf von städtischen, landwirtschaftlich genutzten Flächen („Weiden“), denen nach umfangreicher Prüfung keine weitere strategische Bedeutung zugeschrieben werden kann, mit Interessenten aufzunehmen. Dabei sollen auch Stiftungen, Institutionen und Unternehmen, die sich der Förderung des Klimaschutzes und der Biodiversität widmen und in Wedel schon tätig sind, angesprochen werden. Sollte mit Interessenten bezüglich eines Verkaufs ein einvernehmlicher Abschluss möglich erscheinen, ist jeder Einzelfall den politischen Gremien der Stadt zur Beratung und zum Beschluss vorzulegen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 11.05.2023 die Umsetzung diverser Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen beschlossen. Die nachstehende Maßnahme sollte zeitnah geprüft und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

Der Rat der Stadt Wedel hat mit Vorlage BV/2023/030-1 am 11.05.2023 diverse Beschlüsse zur Haushaltskonsolidierung getroffen. Zum Punkt Nr. 48 „Veräußerung entbehrlicher Weide- und Baumschulflächen“ ist die Verwaltung aufgefordert worden, den politischen Gremien eine Beschlussvorlage vorzulegen. Dies soll hiermit erfolgen.

Derzeit befinden sich ca. 86 Hektar (ha) landwirtschaftliche Flächen mit der Nutzung als „Wiesen“ im Eigentum der Stadt Wedel. Die Flächen wurden in der Vergangenheit u.a. als Reserve für Ausgleichsmaßnahmen und das „Ökokonto“ vorgehalten. Die Flächen sind überwiegend verpachtet, insbesondere um die Kosten der Verkehrssicherung und der Unterhaltung für die Stadt Wedel so gering wie möglich zu halten. Die Flächen befinden sich hauptsächlich im Autal (siehe Anlage 1 Flächen „Autal“), in der Marsch, meist südlich des Geesthanges (siehe Anlage 2 Flächen „Marsch“) und nördlich des Stadtgebietes rechts und links der Pinneberger Straße (siehe Anlage 3 Flächen „Nord“). In den Anlagen sind die betreffenden Flächen farblich hellrot gekennzeichnet.

Die Flächen werden generell lediglich extensiv genutzt und die Art und Anzahl der zur Beweidung gestatteten Tiere ist begrenzt. Einige Flächen sind auch bereits für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen worden. Darüber hinaus gibt es teilweise weitere Nutzungseinschränkungen. Die Flächen im Autal befinden sich in einem Natura 2000 - Gebiet und sind in Teilen Bestandteil eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes, das mit dem Landesamt für Umwelt und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt wurde. Die Unterhaltung obliegt der Stiftung Naturschutz. Im Bereich der Marsch gibt es auch z.B. eine Wiese mit geschützten Schachbrettblumen, die besonderer Pflege bedarf. Außerdem befinden sich dort mögliche Ausgleichflächen für den Wasserschierlingsfenchel der Stiftung Lebensraum Elbe. Darüber hinaus könnten einige Flächen irgendwann einmal für den geplante Rad- und Wanderweg nach Holm benötigt werden. Aufgrund seiner geographischen Lage kann eine weitere städtebauliche Entwicklung Wedels lediglich in Richtung Norden erfolgen. Den dort gelegenen städtischen Flächen könnte daher in der Zukunft eventuell eine besondere Bedeutung zukommen, die es ebenfalls zu berücksichtigen gilt.

Für einzelne Flächen könnte aber ein Verkauf grundsätzlich sinnvoll erscheinen, wenn diesen auf absehbare Zeit keine strategische Bedeutung gegeben werden kann und sich eine Käuferin oder ein Käufer finden ließe. Im Falle eines positiven Beschlusses des Rates kann allerdings nicht mit kurzfristigen signifikanten Einnahmen gerechnet werden. Für den Verkauf grundsätzlich geeignete Flächen ließen sich nur über einen sehr langen Zeitraum veräußern. Da es nur eine sehr begrenzte Anzahl interessierter Käufer*innen für die „Wiesen“ gibt und die Stadt ein Interesse daran hat, für jeden Verkauf auch einen möglichst angemessenen Preis zu erzielen, werden sich kurzfristig keine großen Erlöse aus dem Verkauf generieren lassen. Als Verkaufspreis sollte mindestens der aktuelle Bodenrichtwert von derzeit ca. 1,20 Euro /qm für „Wiesen“ angesetzt werden. Über die tatsächlich zu erzielenden Verkaufserlöse und dem Zeitpunkt ihrer Realisierung lassen sich aufgrund der oben angeführten Gründe keine zuverlässigen Prognosen machen.

Mit einer Zustimmung des Rates zu diesem Beschluss sind noch keine „Finanzielle Auswirkungen“ (siehe Tabelle am Ende der Vorlage) verbunden. Mit dieser Vorlage beauftragt der Rat der Stadt Wedel die Verwaltung zunächst nur Verhandlungen zum Zwecke des Verkaufs aufzunehmen. Die seinerzeit in der Tabelle der BV/2023/030-1 veranschlagten € 351.500 an jährlichen Verkaufserlöse

werden aber aufgrund des sehr kleinen Kreises von potentiellen Interessenten für zu optimistisch gehalten.

Über diese Maßnahme war im Zuge der Beratungen zur Haushaltskonsolidierungen bereits mit der BV/2021/064 am 16.08.2021, mit BV/2022/010 am 09.05.2022 und mit der MV/2022/038 am 20.06.2022 im HFA beraten worden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Durch die Umsetzung dieser Maßnahme könnte auf längere Sicht eine Einnahmeverbesserung, wenn auch in heute noch ungewisser Höhe, erzielt werden.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Ein Verkauf ist natürlich nicht zwingend erforderlich. Die Stadt Wedel könnte von der Möglichkeit eines grundsätzlichen Verkaufs von städtischen Flächen im Außenbereich Abstand nehmen. Dann können dem städtischen Haushalt natürlich keine Einnahmen aus Veräußerungen zufließen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Anlage Flächen "Autal"
- 2 Anlage Flächen "Marsch"
- 3 Anlage Flächen "Nord"