

Von: Hartmut Schweer [mailto:hartmut.schweer@t-online.de]
Gesendet: Montag, 25. November 2013 18:12
An: buergermeister;
Betreff: Ratssitzung 28.11.13 - Fragen an den Rat der Stadt Varel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gutachter, Herr Wehrmann, hat auf der Sitzung des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes am 21.11.13 bei Erläuterung seiner Vorgehensweise noch einmal deutlich gemacht, dass Grundlage seiner Berechnungen die Position der Erwerber ist. Durch Mehrheitsbeschluss übernimmt der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes diese Wertansätze. Für die anwesenden Bürger ist nicht deutlich geworden, aus welchen Gründen die Mehrheit des Betriebsausschusses keine Bewertungen aus Verkäufersicht vornehmen will. Der Verkaufspreis – als Verhandlungsergebnis – würde zwischen diesen beiden Bewertungsansätzen liegen und finanzielle Vorteile für die Stadt bieten.

Antworten auf nachstehende Fragen würden sicher helfen, Ratsentscheidungen sachlich bewerten zu können:

1. Warum wird bei der Verkaufspreisverhandlung nicht der flächengewichtete Durchschnittspreis statt des einfachen Durchschnittspreises zugrunde gelegt?
ämöglicher Vorteil für die Stadt 20 € x 64.200 qm = 1,3 Mio. €
2. Warum wird bei der Bewertung der Flächen nicht unterschieden zwischen Flächen in Jadebusen-Nähe (zu 255 €/qm) und weiter entfernten Flächen:
ämöglicher Vorteil für die Stadt 0,9 Mio. €
3. Warum wird die Kuranlage Deichhörn mit „Null“ bewertet, obwohl der Investor sie weiternutzen will? **ämöglicher Vorteil für die Stadt 1,6 Mio. €**
4. Warum wird auch bei Weiternutzung der Kuranlage Deichhörn akzeptiert, dass für „Rückbau der Gebäude sowie Risiko und Gewinn des Investors“ 10 €/je qm bezogen auf die Gesamtfläche abgezogen werden?
ämöglicher Vorteil für die Stadt 0,6 Mio. €
5. Warum wird auch bei den voll erschlossenen Flächen der Kuranlage Deichhörn ein Abzug für bauliche Erschließung in Höhe von 40 €/qm akzeptiert?
ämöglicher Vorteil für die Stadt 2,4 Mio. €
6. Warum werden keine Sicherheitspuffer für eigene Risiken durch entsprechende Verkaufspreisverhandlungen geschaffen, gleichwohl aber Abzüge für „Risiko und Gewinn des Investors“ akzeptiert?
7. Warum möchte die Stadt nicht an den möglichen Erträgen aus diesen Flächen angemessen (z.B. mit 10% bis 20 %) teilhaben?
ämöglicher Vorteil für die Stadt 3 bis 6 Mio. €
8. Ist sichergestellt, dass die Stadt den Verkaufspreis bei Vertragsunterzeichnung erhält und nicht in Abhängigkeit vom Vermarktungserfolg des Investors?
9. Partizipiert die Stadt bei Weiterverkauf von Teilflächen durch den Investor an möglicherweise höheren Verkaufspreisen?

Mit freundlichem Gruß
Prof. Hartmut Schweer