



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-127/2023

Datum: 20. Oktober 2023

Aktenzeichen	I/4-3 19.521.01.03.01
Federführendes Amt	unbebaute Liegenschaften, Vorkaufsrechte, Straßenbeiträge
Vorlagenerstellung	Herr Heckmann

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	14. November 2023
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	27. November 2023
Stadtverordnetenversammlung	11. Dezember 2023

Betreff:

Baulandumlegung Eltville am Rhein „Stockborn“, Ankauf von im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Gewerbegebiet in Eltville, Stockborn – Teil B“ befindlichen Grundstücken.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Eltville am Rhein erwirbt im Rahmen des Baulandentwicklungsverfahrens „Stockborn“ (Anlage 1) die unbebauten Grundstücke (Anlage 2 und 3), Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 18/1, zum Rohbaulandwert in Höhe von 63,00 €/m² von Frau Lieselotte Sauer, Jakobstraße 1, 65343 Eltville am Rhein sowie die Grundstücke, Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstücke 14, 15 und 16, ebenfalls zum gleichen vorgenannten Rohbaulandwert von Georg-Reinhard Freiherr Langwerth von Simmern, Rittergut 1, 30890 Barsinghausen OT Wichtringhausen.

Entsprechend der Grundstücksgröße von 1.339 m² beläuft sich der Grundstückspreis für Frau Sauer auf 84.357,00 € und entsprechend der Gesamtgrundstücksfläche von 2.225 m² für Freiherr Langwerth von Simmern auf 140.175,00 €.

2. Die Notariats-, Gerichts- und sonstige Nebenkosten trägt die Stadt Eltville am Rhein (Gesamtkosten rd. 247.000,00 €).

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat in ihrer Sitzung am 10. Oktober 2022 (VL-61/2022) die Anordnung eines Umlegungsverfahrens für den im Betreff genannten Teilbereiches beschlossen (Anlage 1). Nachdem im Anschluss mit allen Beteiligten die gesetzlich vorgeschriebene Anhörung stattgefunden hat, wurde seitens der Verkäufer der Stadt Eltville mitgeteilt, dass diese ihre Grundstücke (Einwurfgrundstücke, Anlage 2 und 3) abgeben möchten. Grundsätzlich besteht im Rahmen der Durchführung eines Umlegungsverfahrens bei Zustimmung der Beteiligten die Möglichkeit einer Geldabfindung, indem die am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümer auf eine Landabfindung verzichten. Dafür werden diese mit Geld abgefunden und zwar in Höhe des sogenannten Einwurfswertes. Der Einwurfswert von ca. 63,00 €/m² wurde durch das von der Stadt Eltville beauftragte Ingenieurbüro Wittig + Kirchner, welches auch mit der technischen

Durchführung der Umlegung beauftragt worden ist, ermittelt. Um Verwaltungsaufwand im Umlegungsverfahren zu sparen und frühzeitig Rechtssicherheit zu erlangen, wird empfohlen, die Grundstücke bereits vor Aufstellung des Umlegungsplans durch einen notariellen Kaufvertrag in städtisches Eigentum zu übernehmen. Seitens des Bauamtes (Städteplanung/Hochbau) bestehen gegen den Ankauf der Grundstücke keine Bedenken. Mit dem frühzeitigen Ankauf können die städtebaulichen Ziele der Stadt Eltville besser umgesetzt werden.

Anmerkung der Verwaltung bzgl. der Ermittlung des Einwurfswertes = Rohbaulandwert:

Im Rahmen einer Durchführung eines Wertumlegungsverfahrens bei einer Umlegung werden die Bodenrichtwerte vor Beginn und nach Abschluss des Verfahrens benötigt (Einwurfs- und Zuteilungswert). Zur Ermittlung dieser Werte wird in der Regel das sogenannte „Deduktive Wertermittlungsverfahren“ angewendet. Dabei wird von dem fertig erschlossenen Bodenwert vergleichbarer Flächen ausgegangen (hier Gewerbeflächen in der näheren Umgebung mit dem Wert in Höhe von 160,00 €/m² gemäß amtlicher Bodenrichtwertkarte 2022, Boris Hessen). Von diesem „erschließungskostenbeitragsfreien“ Bodenwert werden die zu erwartenden Erschließungskosten abgezogen (hier ermittelt in Höhe von 70,00 €/m²). Der dann verbleibende Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die zwar umgelegt, aber noch nicht bautechnisch erschlossen sind. Dieser Wert wird im Umlegungsverfahren als Zuteilungswert bezeichnet. Da alle Grundstückseigentümer der Einwurfsgrundstücke (alte Grundstücke vor der Umlegung) einen gleichen prozentualen Flächenabzug für Straßen und öffentliche Grünflächen nach §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) unentgeltlich abzugeben haben, wird von dem Zuteilungswert der sogenannte Umlegungsvorteil (hier 30%) abgezogen. Somit ergibt sich der Einwurfswert in Höhe von 63,00 €/m² (90,00 €/m² - 27,00 €/m²). Dieser Wert wurde den Alteigentümern als Geldabfindung bzw. Kaufpreis bei einem vorzeitigen Verkauf an die Stadt Eltville angeboten. Alternativ wurde den Eigentümern die Zuteilung eines Gewerbegrundstücks gemäß ihres gesetzlichen Anspruches im Verfahren angeboten.

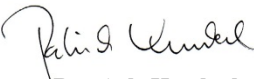
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Gebietsentwicklung Stockborn veranschlagt im Inv.-Programm unter Inv.-Nr. I095111-11. Einschließlich übertragener Haushaltsausgabereste verfügbar 472.000 EUR. Die aktuell zur Verfügung stehenden Mittel sind für Abwicklung Grundstücksankäufe gem. Beschlussvorschlag auskömmlich. Übrige Restbedarfe für die Herstellung der Erschließungsflächen und -Anlagen wurden neu kalkuliert und in der Folgehaushaltsplanung neu veranschlagt.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Anlage(n):

- (1) Umlegungsgebiet
- (2) Lageplan
- (3) Lageplan mit Luftbild


Patrick Kunkel
Bürgermeister