



Datum, 25.10.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/282/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.10.2012	
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	13.11.2012	

Heisterbachstraße 4. BA

Erwerb des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 198 und Veräußerung von verschiedenen landwirtschaftlichen Grundstücken im Tauschverfahren

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2010 beschlossen, den Grunderwerb für den Bau der Heisterbachstraße 4. BA auf der Basis von 20,00 €/m² fortzuführen und den Erwerb notwendiger Tauschflächen zu betreiben. Ergänzend wurde festgelegt, dass die einzelnen Grundstücksgeschäfte zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden müssen.

Das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 198 (9.300 m²) wird für die Straße (ca. 3.630 m²) und die Restfläche für die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen (Extensivgrünland) benötigt.

Das Grundstück steht im Eigentum von Landabgebern, die einen landwirtschaftlichen Betrieb führen. Der Verkauf des Grundstückes wurde davon abhängig gemacht, dass wertgleich landwirtschaftliches Tauschland zur Verfügung gestellt wird.

Der Kaufvertrag wurde am 24.10.2012 vorbehaltlich der Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung beurkundet. Der Kaufpreis beträgt bei 20,00 €/m² = 186.000,00 €

Die nachgenannten Grundstücke werden im Tauschverfahren erworben. Es handelt sich dabei um Grundstücke, deren Verkaufswerte nach der üblichen Bonitäts-/EWZ-Tabelle ermittelt wurden.

Gemarkung Hausen-Arnsbach

Flur 4 Flurstück 13/1 (19.506 m ²) mit einem Wert von	31.287,90 €
Flur 4 Flurstück 10 (18.445 m ²) mit einem Wert von	29.624,25 €
Flur 7 Flurstück 30 (4.122m ²) mit einem Wert von	7.419,60 €
Flur 5 Flurstück 16/1 (16.071 m ²) mit einem Wert von	23.742,95 €
Flur 10 Flurstücke 18, 19/2, 25/1 (Teilflächen ca. 3.723 m ²) mit einem Wert von	7.185,39 €

Gemarkung Westerfeld

Flur 2 Flurstück 181 (7.962 m ²) mit einem Wert von	12.795,10 €
Flur 2 Flurstück 27 (13.420 m ²) mit einem Wert von	25.098,00 €
Flur 4 Flurstück 407 (Teilfläche ca. 3.300 m ²) mit einem Wert von	6.435,00 €
Flur 2 Flurstück30 (652 m ²)	1.075,80 €

Gemarkung Usingen

Flur 81 Flurstück 8 (14.145 m ²) mit einem Wert von	27.315,00 €
Flur 81 Flurstück 9 (8.855 m ²) mit einem Wert von	15.939,00 €

mithin insgesamt **187.917,99 €**

Der Differenzbetrag von ca. 1.917,99 € ist von den Landabgebern zu erstatten.

Vereinbart wurde weiterhin, dass die Stadt die gesamte Grunderwerbsteuer für die beiderseits erworbenen Grundstücke trägt. Außerdem wurde eine bedingte Nachzahlungsverpflichtung mit aufgenommen, wonach die Stadt sich verpflichtet, die Differenz auszubehalten, wenn ein höherer Kaufpreis als 20,00 €/m² gezahlt wird.

Wie bei allen Verträgen von Landabgebern, die einen landwirtschaftlichen Betrieb führen, hat sich die Stadt zur Erstattung einer einmaligen Agrarförderung aus dem Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (300,00 €/ha bei Abwicklung des Vertrages in 2012, ab 2013 beträgt der Fördersatz 299,00 €) verpflichtet. Dieser Finanzierungsbetrag benötigt jeder aktive Landwirt, um sich Prämienrechte auf dem Börsenmarkt oder der nationalen Reserve sichern zu können.

Da die Grundstücke Gemarkung Usingen Flur 81 Flurstücke 8 und 9 und Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 27 mit einem langfristigen Pachtvertrag belegt sind und erst nach dem 01.01.2020 durch die Erwerber selbst bewirtschaftet werden können, hat sich die Stadt zur Zahlung eines einmaligen Betrages von 9.360,00 € verpflichtet.

Verpflichtet hat sich die Stadt auch zur Zahlung einer Entschädigung für die auf dem abzugebenden Grundstück stehenden Obstbäume mit einem Betrag von 2.750,00 €, für die Ersatzbeschaffung einer Weidehütte und eines Weidezaunes mit einem Betrag von 17.800,00 €.

Die Stadt hat im Übrigen ein Vorkaufsrecht für einen Zeitraum von 15 Jahren für Restflächen des Grundstücks Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 2 Flurstück 21 (Teilfläche ca. 2.275 m²) nach dem Bau der Heisterbachstraße, 4. BA, eingeräumt.

Geregelt wurde auch, dass die Stadt die übertragenen Teilflächen der Grundstücke Flur 18 Flurstücke 19/2 und 25/1 (die derzeit Wege sind) als landwirtschaftlich nutzbare Flächen herstellt (Ausbau der Befestigung und Einbau Mutterboden).

Zugesagt wurde auch eine Rücktauschmöglichkeit der Grundstücke in der Gemarkung Usingen Flur 81 Flurstücke 8 und 9, wenn die Stadt in der Gemarkung Westerfeld und Hausen-Arnsbach landwirtschaftliche Grundstücke erwerben kann.

Haushaltsmittel stehen bei der Investitionsnummer I096109 - Grunderwerb Heisterbachstraße 4. BA – bzw. durch Mehreinnahmen bei I096107 – An- und Verkauf von Grundstücken bzw. I096114 – Verkauf von Wohnbaugrundstücken Westerfeld-West, 1. BA – zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den am 24.10.2012 beurkundeten Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 198 (9.300 m²) für den Bau der Heisterbachstraße 4. BA zu genehmigen.

Dem Ankauf auf der Grundlage des Quadratmeterpreises von 20,00 € und der vereinbarten bedingten Nachzahlungsverpflichtung wird zugestimmt.

Dem Verkauf der Grundstücke im Tauschverfahren Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 4, Flurstück 13/1 und 10, Flur 7 Flurstück 30, Flur 5 Flurstück 16/1, Flur 10 Flurstück 18, 19/2 und 25/1 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstücke 30, 181 und 27, Flur 4 Flurstück 407 (Teilfläche) und Gemarkung Usingen Flur 81 Flurstücke 8 und 9 im Wert von insgesamt 187.917,99 € wird zugestimmt. Der Differenzbetrag von ca. 1.917,99 € ist von den Landabgebern zu erstatten.

Den weiterhin vereinbarten Nebenbestimmungen im Tauschvertrag (Entschädigung für die Obstbäume, Übernahme der Kosten für die Ersatzbeschaffung einer Weidehütte und eines Weidezauns, der Ausgleichszahlung für die pachtmäßig langfristig gebundenen Grundstücke, der Einräumung eines

Vorkaufsrechts für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 10 Flurstück 21 auf den Zeitraum von 15 Jahren nach dem Bau der Heisterbachstraße, 4. BA, und des Rückbaus der Wegeflächen Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 18 Flurstücke 19/2 und 25/1 im Zuge der Baumaßnahme) wird ebenfalls zugestimmt.

Außerdem wird der zeitlich unbegrenzten Tauschzusage für die Grundstücke in der Gemarkung Usingen zugunsten von Grundstücken in der Gemarkung Westerfeld und Hausen-Arnsbach, sofern es die allgemeinen Geschäfte zulassen, zugestimmt.

Der Ausbezahlung eines einmaligen Betrages zur Sicherung von Prämienrechten nach dem Europäischen Garantiefonds wird auch zugestimmt.

Die mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Grundbuch- und Notarkosten sowie die gesamte Grunderwerbsteuer für die beiderseits erworbenen Grundstücke trägt die Stadt.

Haushaltsmittel stehen bei der I096109 - Grunderwerb Heisterbachstraße 4. BA – bzw. durch Mehreinnahmen bei der I096107 – An- und Verkauf von Grundstücken bzw. I096114 – Verkauf von Wohnbaugrundstücken Westerfeld-West, 1. BA – zur Verfügung

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Lagepläne

Haushaltsrechtlich geprüft: *Ke*