



Datum, 26.10.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/268/2012

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

Heisterbachstraße, 4. BA

Erwerb des Grundstücks Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 8 Flurstück 12 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 Hausen-Arnsbach Flur 8 Flurstück 12 (18.960 m²) wird für die Straße (ca. 5.076 m²) und die Restfläche für die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen Extensivgrünland benötigt.

Das Grundstück steht im Eigentum von Eigentümern, 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 26.10.2012, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung, beurkundet. Der Kaufpreis beträgt bei 20,00 €/m² = 379.200,00 €

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

Gemarkung Hausen-Arnsbach

Flur 16 Flurstück 54 (22.342 m ²) mit einem Wert von	36.379,90 €
Flur 4 Flurstück 19/1 (39.577 m ²) mit einem Wert von	64.518,55 €
Flur 8 Flurstück 10/2 (8.666 m ²) mit einem Wert von	14.074,59 €
Flur 8 Flurstück 25/2 (4.661 m ²) mit einem Wert von	7.640,65 €
Flur 8 Flurstück 25/3 (Teilfläche von ca. 12.300 m ²) mit einem Wert von	19.066,31 €
Flur 12 Flurstück 19/1 (5.430 m ²) mit einem Wert von	7.873,50 €

Gemarkung Westerfeld

Flur 2 Flurstück 67 (3.785 m ²) mit einem Wert von	6.813,00 €
Flur 2 Flurstück 68 (3.394 m ²) mit einem Wert von	6.005,70 €
Flur 2 Flurstück 69 (3.824 m ²) mit einem Wert von	6.551,10 €
Flur 2 Flurstück 7 (20.110 m ²) mit einem Wert von	32.725,00 €
Flur 1 Flurstück 13/8 (17.135 m ²) mit einem Wert von	26.559,25 €

Gemarkung Anspach

Flur 7 Flurstück 127 (10.797 m ²) mit einem Wert von	17.815,05 €
Flur 7 Flurstück 128 (11.231 m ²) mit einem Wert von	18.531,15 €
Flur 7 Flurstück 129 (1.968 m ²) mit einem Wert von	3.247,20 €
Flur 19 Flurstück 50/1 (9.668 m ²) mit einem Wert von	14.018,60 €
Flur 19 Flurstück 47 (10.103 m ²) mit einem Wert von	14.649,35 €
Flur 19 Flurstück 9 (5.974 m ²) mit einem Wert von	8.662,30 €
Flur 19 Flurstück 10 (2.016 m ²) mit einem Wert von	2.923,20 €
Flur 27 Flurstück 56 (Weg 263 m ²) mit einem Wert von	381,35 €
Flur 27 Flurstück 57 (2.530 m ²) mit einem Wert von	3.668,50 €
Flur 27 Flurstück 58 (3.596 m ²) mit einem Wert von	5.214,20 €
Flur 27 Flurstück 59 (3.316 m ²) mit einem Wert von	4.808,20 €
Flur 27 Flurstück 60 (35.937 m ²) mit einem Wert von	<u>55.325,35 €</u>
mithin insgesamt	<u>377.452,00 €</u>

Die Landabgeber erhalten somit noch einen Betrag von ca. 1.748,00 € ausbezahlt.

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 auszubezahlen, wenn ein höherer Kaufpreis als 20,00 €/m² gezahlt wird.

Da das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur Flurstück 7 mit einem langfristigen Pachtvertrag belegt ist und erst nach dem 01.11.2018 durch die Erwerber selbst bewirtschaftet werden kann, hat sich die Stadt zur Zahlung eines einmaligen Betrages von 4.000,00 € verpflichtet.

Außerdem wurde für die Beseitigung von Wildkräutern des vorherigen Pächters auf den Grundstücken Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 16 Flurstück 54 und Flur 4 Flurstück 19/1 die Zahlung eines einmaligen Ausgleichsbetrages von 442,00 € vereinbart.

Darüber hinaus hat sich die Stadt verpflichtet, die Kosten für die Verlegung von Drainagen auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 127 und Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 8 Flurstück 25/3 zu übernehmen.

Weiterhin hat sich die Stadt auch verpflichtet, die auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/8 vorhandenen Heckengehölze und Birnbäume zu beseitigen. Hierfür wurde inzwischen ein Ersatzstandort im Einvernehmen mit der RMD gefunden, um das vorhandene Biotop-Verbundsystem wieder zu gewährleisten.

Verpflichtet hat sich die Stadt auch zum Übergabezeitpunkt der Tauschgrundstücke (01.09.2013) 16 Grenzpunkte abmarken zu lassen (Kostenaufwand ca. 4.600,00 €).

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.

Abschließend hat sich die Stadt - ohne zeitliche Festlegung - verpflichtet, dem Erwerber zukünftig landwirtschaftliche Grundstücke, die die Stadt in der Gemarkung Hausen-Arnsbach ankaufen kann, unaufgefordert anzubieten und nach dem Verlangen der Erwerber im Tausch gegen die übertragenen Grundstücke der Gemarkung Anspach zu übertragen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den am 26.10.2012 beurkundeten Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstückes Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 8 Flurstück 12 (18.960 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 16, Flurstück 54, Flur 4 Flurstück 19/1, Flur 8 Flurstücke 10/2, 25/2, 25/3, Flur 12 Flurstück 19/1, Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstücke 7, 67, 68, 69, Flur 1 Flurstück 13/8 und Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstücke 127, 128, 129, Flur 19 Flurstücke 47, 50/1, 9, 10 und Flur 27 Flurstücke 56, 57, 58, 59 und 60 im Wert von insgesamt 377.452,00 € wird zugestimmt. Der Differenzbetrag von 1.748,00 € ist an die Landabgeber auszubezahlen.

Den weiterhin vereinbarten Nebenbestimmungen im Tauschvertrag (Kostenübernahme für die Verlegung von Drainagen, der Beseitigung von Heckengehölzen und Bäumen, der Kostenübernahme für die Beseitigung von Wildkräutern, der Ausgleichszahlung für ein pachtmäßig langfristig gebundenes Grundstück, Durchführung von Grenzanzeigen und der zeitlich unbegrenzten Tauschzusage für landwirtschaftliche Grundstücke in der Gemarkung Hausen-Arnsbach und Erstattung einer Agrarförderung) wird ebenfalls 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. bei I096114 – Verkauf von Wohnbaugrundstücken Westerfeld-West, 1. BA – zur Verfügung.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Lagepläne

Haushaltsrechtlich geprüft:

Ke