

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage

BeschlVlg 8/2026-2031

Amt: Bauamt

AZ: 60/BA

Rüdesheim am Rhein, 11.05.2026

Ankaufsanfrage Gemarkung Rüdesheim

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Den Magistrat zu beauftragen, die Grundstücke in der Gemarkung Rüdesheim, Flur 19, Flurstück 74/4 (ca. 8 m²) sowie Flurstück 390/73 (ca. 9 m²) vom Antragssteller zu erwerben,

als Kaufpreis einen Betrag in Höhe von insgesamt 1.500 € anzubieten und die Verwaltung zu beauftragen, die weiteren Vertragsverhandlungen sowie die notarielle Abwicklung vorzunehmen.

Sachdarstellung

Der Antragssteller ist seit dem Jahr 2014 Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Rüdesheim, Flur 19, Flurstück 74/4 mit einer Größe von ca. 8 m² sowie Flurstück 390/73 mit einer Größe von ca. 9 m². Die Grundstücke liegen an der Ecke Oberstraße / Christopherstraße 10 (Anlage 1 – Lageplan 1).

Nach Angaben vom Antragssteller werden die genannten Flächen seit seinem Eigentumserwerb durch die Stadt als öffentlicher Weg beziehungsweise im Rahmen des Straßenverkehrs genutzt. Eine private Nutzung der Grundstücke, beispielsweise durch Einzäunung oder die Anlage von Stellplätzen, sei ihm daher nicht möglich. Ebenfalls bemängelt er, dass die Stadt seinerzeit das Vorkaufsrecht für die im Beschlussvorschlag genannten Grundstücke nicht ausgeübt hat.

Der Antragssteller wandte sich mit Schreiben vom 22.09.2025 (Anlage 2) an die Stadt und schlug vor, die in seinem Eigentum stehenden Flächen gegen andere städtische Flächen zu tauschen. Als mögliche Tauschflächen nannte er zwei Parkflächen in der Nähe seines Wohnhauses an der Ecke Amselstraße/Rheinstraße (Anlage 3 – Lageplan 2) oder alternativ eine ca. 5 m² große Fläche direkt vor seinem Haus unterhalb der Veranda an der Ecke Rheinstraße/Amselstraße.

Nach Prüfung des Anliegens wurde der Antragssteller darüber informiert, dass ein Tausch der genannten Grundstücksflächen nicht möglich ist. Die von ihm vorgeschlagenen städtischen Flächen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum beziehungsweise werden für öffentliche Zwecke genutzt und stehen daher für einen Flächentausch nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde zunächst davon abgesehen, den Tauschvorschlag der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Im Antwortschreiben (Anlage 4) wurde dem Antragssteller zudem mitgeteilt, dass die Christopherstraße bereits vor Inkrafttreten des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) im Jahr 1962 bestand und daher kraft Gesetzes als öffentliche Straße gilt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Grundstücke, die dauerhaft dem öffentlichen Straßenverkehr dienen und privat nicht sinnvoll nutzbar sind, gemäß § 13 HStrG vom Träger der Straßenbaulast erworben werden können, sofern der Eigentümer einen entsprechenden Antrag auf Übertragung stellt. Für den Fall, dass der Antragssteller eine Übertragung des Eigentums an die Stadt wünsche, wurde darauf hingewiesen, dass hierfür ein schriftlicher Antrag einzureichen sei.

Der Antragssteller hat daraufhin den Ankauf der Grundstücke durch die Stadt beantragt und angeboten, die Flächen für insgesamt 7.500 € an die Stadt zu verkaufen. Grundlage seiner Preisvorstellung waren die aktuellen Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen gemäß Geoportal Hessen (Anlage 5).

Die Verwaltung hält den vom Antragsteller geforderten Kaufpreis in Höhe von 7.500 € für nicht angemessen. Die vom Antragsteller herangezogenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf bebaubare Mischgebietsflächen und können daher nicht auf die dauerhaft als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Grundstücke übertragen werden.

Zur rechtlichen Einschätzung des Sachverhalts wurde der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) beteiligt. Der HSGB kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die betreffenden Flächen nicht wie reguläres Bauland zu bewerten sind, da sie tatsächlich dauerhaft als Straßenflächen genutzt werden. Darüber hinaus weist der HSGB darauf hin, dass auch im Falle eines möglichen Enteignungsverfahrens keine Entschädigung auf Grundlage von Baulandpreisen zu erwarten wäre (siehe Schreiben vom HSGB-Anlage 6).

Da für die betreffenden Grundstücke kein eigener Bodenrichtwert für Straßenland vorliegt, schlägt die Verwaltung vor, hilfsweise 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes anzusetzen.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Flurstück 390/73:

$$9 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 540 \text{ €}$$

Flurstück 74/4:

$$8 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 960 \text{ €}$$

Hieraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von 1.500 €.

Die Verwaltung bewertet diesen Betrag unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung der Flächen als angemessene Grundlage für die weiteren Verhandlungen.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.05.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	03.06.2026	
Stadtverordnetenversammlung	11.06.2026	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	--	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Amt 10	<input type="checkbox"/>	Amt 21	<input type="checkbox"/>	Amt 23	<input type="checkbox"/>	Amt 60	<input type="checkbox"/>	P-Rat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------	--------------------------

gez. Amtsleitung	gez. Bürgermeister Stuckert
------------------	-----------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage 1 - Lageplan 1
2.	Anlage 2
3.	Anlage 3 - Lageplan 2
4.	Anlage 4
5.	Anlage 5
6.	Anlage 6