



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	18.10.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	02.11.2022	beschließend

Betreff:

Flächentausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte durch accadis auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg

Sachdarstellung:

Am 24.11.2020 wurde der für den Bau der Kindertagesstätte erforderliche Flächentausch mit der HLG erstmalig im Haupt- und Finanzausschuss unter Tagesordnungspunkt 4 behandelt. Hier wurden gem. der Anlage 1 folgende Flächen zum Kauf bzw. zur Pacht vorgestellt:

Fläche 1 und 2:	Kauffläche in Verbindung mit Flächentausch HLG	→	ca. 5.360 m ²
Fläche 3:	Pachtfläche von HLG	→	ca. 2.163 m ²

Hieraus ergaben sich Kosten in Höhe von:

(Grundlage: Gutachten-Bodenwert der HLG vom 18.01.2021)

Gesamtfläche:	7.523 m ²
Angenommener Flächenbedarf:	5.360 m ²
Preis gem. Gutachten HLG:	115,00 Euro/m²
Kaufpreis:	616.400 Euro
zzgl. Pacht für nicht erworbene Fläche:	2.163 m ² x 0,25 Euro = 540,75 Euro/anno
Kaufpreis HLG:	16.400,00 Euro
Wert Gemeindegrundstücke:	208.593,80 Euro
zu finanzieren:	407.806,20 Euro

Die oben aufgeführten Kostenansätze wurden daraufhin in der Gemeindevertreterversammlung Nr. 29 vom 10.02.2021 mit folgendem Wortlaut einstimmig beschlossen:

„Der Gemeindevorstand bereitet den Grundstücksvertrag für den Flächentausch / Flächenkauf mit der HLG vor. Der Vertrag soll erst Rechtskraft erlangen, wenn feststeht, dass das Projekt auch umgesetzt wird.

Nachrichtlich:

Derzeitiger Standort:	Tauschfläche – Wert	=	208.593,80 €
	Zahlungsbetrag	=	407.806,20 €
			zzgl. Pachtkosten der Restfläche sowie der anfallenden Grunderwerbskosten“

Im Laufe des Jahres 2021 wurden parallel zur Objektplanung durch accadis erneute Gespräche mit der HLG über die zu kaufende Fläche geführt. Nach damaliger Information war ein Erwerb der Fläche für den Baukörper zzgl. 3m Abstandsfläche vorgesehen. Daraufhin wurde der Baukörper von den Architekten für eine eingeschossige Bauweise mit einem Flächenbedarf von 2.941 m² errechnet (für die zweigeschossige Bauweise von 2.523 m²).

Diese Zusammenstellung (**Siehe Anlage**) war Grundlage der Haushaltsplanberatungen für 2022 mit dem Ergebnis, 150.000 € im Investitionsprogramm 2022 für den Grundstückserwerb zu etatisieren.

Am 13. Oktober 2022 wurde der Verwaltung von der HLG folgender Sachverhalt schriftlich mitgeteilt:
„Es trifft zu, dass mit der HLG verhandelt wurde, dass nur die notwendige Fläche für die KITA erworben werden soll. Hierzu gibt es aber die Einschränkung, dass die verbleibende Restfläche für das Land Hessen wirtschaftlich zumutbar sein muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sieht die Fläche als öffentliche Bedarfsfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5. Mit dieser Festsetzung macht die Gemeinde deutlich, dass die Fläche für den öffentlichen Bedarf benötigt wird. Eine Verwertung dieser Restfläche ist durch das Land Hessen nicht möglich und muss deshalb von der Gemeinde mit erworben werden. Die Möglichkeit der Verpachtung an die Gemeinde kommt nicht in Betracht“.

Da ein Flächentausch / Flächenkauf nur zu Stande kommen kann, wenn die Gemeinde Schmitten der HLG gegenüber versichert das der KITA-Neubau definitiv zu Stande kommt, konnte dieser Vertragsabschluss bis zum heutigen Tage noch nicht vollzogen werden. Voraussetzung sind die abgeschlossenen Verträge mit accadis sowie der Landtagsbeschluss für den Verkauf der Fläche.

Zwischenzeitlich wurden von der HLG zwei weitere Gutachten zum Bodenwert der benannten Bedarfsfläche mit einer Größe von 5.360 m² durchgeführt.

Dies Begründet sich durch die Vorgabe der HLG. Bei Grundstücksverkäufen dürfen Wertgutachten bei Vertragsabschluss nicht älter wie 12 Monate sein.

Wertgutachten 2 vom 01.03.2021 (siehe Anlage):	Bodenwert	=	120,00 €/m ²
Wertgutachten 3 vom 30.05.2022 (siehe Anlage):	Bodenwert	=	142,00 €/m ²

Um weitere Möglichkeiten eines geringeren Grundstückswertes zu eruieren, wurde mit Schreiben vom 21.07.2022 auch ein Gesuch an die zuständigen Landesministerien gerichtet. Hier wurde der Verwaltung am 06.09.2022 mitgeteilt, dass der Wert gemäß Wertgutachten 3 vom 30.05.2022 bindend ist. Es wurde deutlich dargelegt, dass es keinen rechtlichen Spielraum gibt. Es handelt sich bei dem betreffenden Grundstück um ein „domänenfiskalisches Grundstück“ (Eigentümer ist das Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) für dessen Verwertung die Landeshaushaltsverordnung (LHO) Anwendung finden muss. Im § 63 werden die Prozedere entsprechend beschrieben. Die HLG fungiert hier nur als Dienstleister des Landes Hessen und ist beauftragter Verwalter des Domänengrundvermögens.

Das Wertgutachten 3 verliert seine **Gültigkeit am 29.05.2023**.

Aus diesem Wertgutachten ergibt sich bei einem Vertragsabschluss bis zum 29.05.2023, auf Grundlage der vorgenannten Kostenansätze aus dem Jahre 2021, folgende neue Kostenberechnung:

(Wert der Gemeindegrundstücke bleibt unverändert)

Gesamtfläche:	7.523 m ²
Angenommener Flächenbedarf:	5.360 m ²
Preis gem. Gutachten HLG:	142,00 Euro/m²
Kaufpreis:	761.120,00 Euro
zzgl. Pacht für nicht erworbene Fläche:	2.163 m ² x 0,25 Euro = 540,75 Euro/anno
Kaufpreis HLG:	761.120,00 Euro
Wert Gemeindegrundstücke:	208.593,80 Euro
zu finanzieren:	552.526,20 Euro

Somit ist zu dem genehmigten Zuzahlungsbetrag in Höhe von 150.000 € vom 09.02.2022 (Siehe Beschluss GVE zu TOP 6.2) ein Fehlbetrag in Höhe von 402.526,20 € zu finanzieren.

Nachrichtlich:

Sollte ein Vertragsabschluss erst nach dem 29.05.2023 möglich sein ist davon auszugehen, dass sich der zurzeit gültige Bodenwert nochmals erhöhen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Da der Grundstückserwerb in 2022 nicht mehr vollzogen werden kann, sind die entsprechenden Haushaltsmittel für 2023 im Investitionshaushalt neu zu etatisieren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den für den Erwerb des Grundstücks benötigten Betrag in Höhe von 552.526,20 Euro zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten im Investitionshaushalt 2023 neu zu etatisieren.

Anlage(n):

1. Übersichtskarte Flächen
2. Zusammenstellung Grundstückstausch mit der HLG Stand 27_08_2021
3. Wertgutachten 2 vom 01.03.2021
4. Wertgutachten 3 vom 30.05.2022
5. Schreiben Hessische Landesgesellschaft mbH vom 24.10.2022
6. Gesprächsvermerk Gemeinde_HLG 23_02_2021

Schmittgen, den 28.10.2022

Sachbearbeiter
André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin