



VORLAGE zur Sitzung

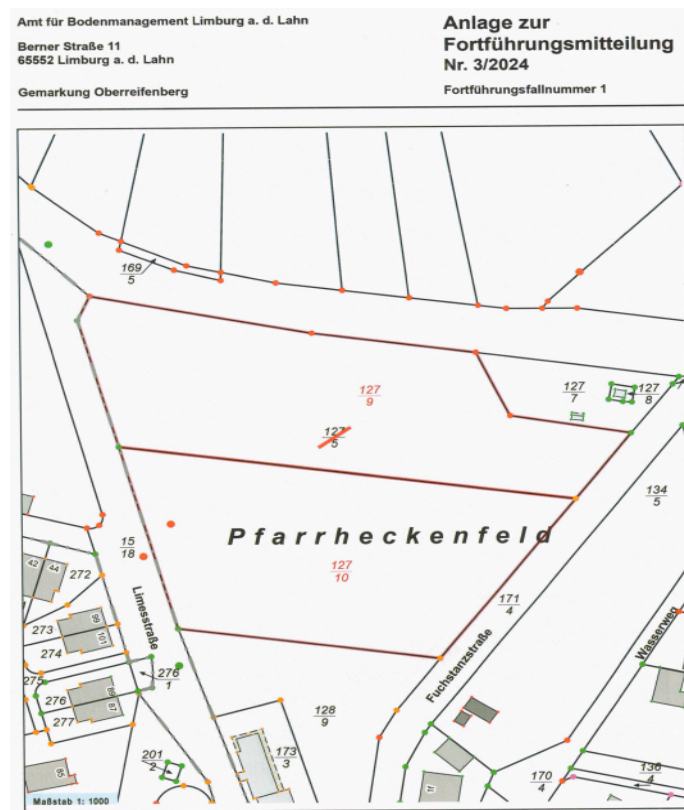
| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|--------------------|------------|-----------------|
| Gemeindevertretung | 03.07.2024 | beschließend |

Betreff:

Sachstandsbericht zum Grundstückskauf/-tausch zwischen der HLG und der Gemeinde Schmitten im Taunus für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg

Sachdarstellung:

Für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg beabsichtigt die Gemeinde Schmitten das im Eigentum des Landes Hessen (Domänenverwaltung) stehende Grundstück Flur 5, Flurstück 127/10 mit einer Fläche von 5.360 m² zu erwerben. Das Flurstück 127/10 sowie 127/9 ist nach der mittlerweile erfolgten Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 127/5 entstanden.



Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2023 den Flächenkauf/ -tausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte beschlossen. Der beschlossene Sperrvermerk der Investitions-Nr. I157021-04 wurde aufgehoben. Der Gemeindevorstand wurde ermächtigt, alle vertraglichen Bestandteile für den Grundstückstausch abzuschließen.

Basis für den Beschluss der GVE war das von der HLG vorgelegte Verkehrswertgutachten von Deisen Immobilienbewertung vom 25.05.2023, welches von der HLG im Rahmen des zunächst gefundenen „Kompromisses“ mit der HLG, nach Intervention der Bürgermeisterin auf Landesebene, zum Grundstückstausch erstellt wurde.

Anders als der Gemeinde gemäß „Kompromissvorschlag“ zunächst zugesagt, hatte die HLG den externen Gutachter selbst bestimmt und beauftragt. Der von der Gemeindeverwaltung Schmittgen vorgeschlagene Gutachter war von der HLG abgelehnt worden.

Das Ergebnis der Deisen Immobilienbewertung vom 25.05.2023 kam auf einen Wert von 123,70 €/m². Nur dieses Gutachten wurde von der HLG akzeptiert. Dazu forderte die HLG - anders als im gefunden Kompromiss - eine Ankaufsverpflichtung für die Fläche 3. In Ihrem Beschluss vom 27.09.2023 schloss die GVE allerdings ein Anpachten und Ankauf von Teilfläche 3 aus. Außerdem versah die Gemeindevertretung die Verwaltung mit einem starken Verhandlungsmandat, da nach GVE-Beschluss auch „keine Wohnbebauung“ entstehen soll.

Der Gemeindevorstand hat bislang den Beschluss der GVE vom 27.09.2023 zum Flächenankauf/-Tausch noch nicht umgesetzt.

Der Grund hierfür ist, dass sich im weiteren Verlauf der Gespräche mit der HLG herausstellte, dass die ersten drei Gutachten, die zuletzt einen Wert von 142 €/m² auswiesen, von einem HLG-Mitarbeiter, Dipl.-Ing. Thomas Czech, erstellt worden waren.

- HLG Gutachten vom Januar 2019 / Thomas Czech: 115,00 €/m²
- HLG Gutachten vom März 2021 / Thomas Czech: 120,00 €/m²
- HLG Gutachten vom Juni 2022 / Thomas Czech: 142,00 €/m²

Wegen des gestörten Vertrauens in die HLG Domänenverwaltung führte die Bürgermeisterin intensive Gespräche und Unterstützungsgesuche auf Kreis- und Landesebene. Am 05.12.2023 vereinbarte die Bürgermeisterin schließlich in einem Telefonat mit Finanzminister Boddenberg a.D., dass das Finanzministerium ab diesem Zeitpunkt die Moderation in der Angelegenheit übernehmen sollte.

Um den, in der Vergangenheit in der Angelegenheit unterschiedlich beurteilten Wert der Flächen zu erörtern und um für beide Vertragspartner nachvollziehbare und damit akzeptable Bewertungsgrundlagen zu schaffen, fand am 11.01.2024 eine vom HMdF initiierte und moderierte Videokonferenz statt, an dem Vertreter des HMUKLV, der HLG und der Gemeinde Schmittgen teilnahmen.

Im Ergebnis einigte man sich auf folgenden Vorschlag zur Vorgehensweise:

1. Mit einem neuen Gutachten, durch ein vom HMdF vorgeschlagenes „neutrales“ Büro – ohne bestehende Geschäftsbeziehung mit der HLG – soll ein nachvollziehbarer Verkehrswert ermittelt werden.
2. Die Kosten für das neue Gutachten sollen zwischen Gemeinde und HLG aufgeteilt werden.
3. Die Tauschgrundstücke der Gemeinde sollen durch den Gutachterausschuss auf den aktuellen Wert überprüft werden.
4. Allerdings ist die Teilfläche 3 laut HLG für das Land Hessen als Restfläche nicht mehr sinnvoll verwertbar. Damit die Gemeinde, gemäß GVE Beschluss, die Teilfläche 3 weder anpachten noch ankaufen muss, soll die Gemeinde gemäß Forderung der HLG in den nächsten Jahren die Restfläche zu einer Wohnbebauung entwickeln. Die Gemeinde soll die Kosten dafür tragen. Ansonsten müsste dies im Verkehrswert nachteilig berücksichtigt werden.

Der Gemeindevorstand beschloss in seiner Sitzung am 29.01.2024 „die Rahmenbedingungen zur Flächenbeurteilung aus Sicht der Gemeinde dem HMdF mitzuteilen und die neue Begutachtung mit zu beauftragen. Die Kosten des neu zu erstellenden Gutachten sollen hälftig von HLG und Gemeinde Schmittgen getragen werden. Beide vorgeschlagenen Büros vom HMdF sind akzeptabel. Es soll neben den bereits festgelegten Tauschflächen, keine weiteren Flächen, in den Tausch eingebracht werden.“ Der Gemeindevorstand verband damit a) die Erwartungshaltung, dass sich im Ergebnis der Wert im Verkehrsgutachten deutlich verbessern müsste und es dann nicht notwendig sei, zusätzlich Grundstücke zu „tauschen“ und b) die Gemeindevertretung über eine künftige Wohnbebauung der Teilfläche 3 (voraussichtlich 2 bis 3 Bauplätze) noch zu entscheiden habe.

Aus den Vorschlägen des HMdF wurde von beiden Parteien das Büro Braun & Westenberger aus Frankfurt a.M. ausgewählt und mit der neuen Wertermittlung beauftragt. Am 24.05.2024 erhielt die Verwaltung einen Entwurf des Wertgutachtens.

Da die Herleitung der Bemessungsgrundlage des neu festgestellten Grundstückspreises Fragen aufwarf, wurden diese Punkte am 28.06.2024 bei einem Termin im Finanzministerium mit Vertretern des Finanzministeriums, der HLG, dem Gutachter und Bürgermeisterin Krügers besprochen.

Im Rahmen der Gespräche konnte durch Klärung eine Senkung des Grundstückspreises auf angemessene 91 €/m² erzielt werden, wodurch sich ein Gesamtpreis von 487.760 € für das Grundstück ergibt.

Der festgelegte neue Grundstückswert ist für die Gemeinde Schmitten vorteilhaft, da somit keine gemeindlichen Flächen zur Reduzierung des Kaufpreises eingebracht werden müssen, welche zuvor zwingend neu begutachtet werden müssten, was wiederum mit Kosten sowie Verzögerungen verbunden wäre.

Ursprünglich war vorgesehen, alle im Besitz der Gemeinde befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Reduzierung des Kaufpreises einzubringen. Es handelt sich dabei um 70 Stückländereien mit einer Größe von insgesamt 112.616 m², und ca. 200.000 Euro Wert.

Erfreulicherweise konnte zudem die Verpflichtung zur Übernahme oder Pacht des verbleibenden Grundstücks des Landes abgewandt werden, wenn sich die Gemeinde Schmitten verpflichtet, in Zukunft auf der Teilfläche 3 eine Wohnbebauung vorzusehen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies als eine sinnvolle Entwicklung von Innenbereichsflächen denkbar. Zur Sicherstellung der Nutzbarkeit des verbleibenden Grundstücks wird daher der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der HLG und der Gemeinde Schmitten angestrebt. In der Verhandlung dazu konnte erreicht werden, dass alle Kosten dafür die HLG tragen soll. Die Gemeinde ist darüber hinaus an den künftigen Erlösen zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der Gespräche konnte durch Klärung eine Senkung des Grundstückspreises auf angemessene 91 €/m² erzielt werden, wodurch sich ein Gesamtpreis von 487.760 € für das Grundstück ergibt. Im Haushaltsplan 2024 sind für den Flächentausch mit der HLG unter der Investitions-Nr. I157021-04 = 597.000,00 Euro budgetiert.

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beschließt, die 70 Stückländereien mit einer Größe von insgesamt 112.616 m² und einem Wert von ca. 200.000 Euro zur Reduzierung des Kaufpreises nicht einzubringen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zur Sicherstellung der Nutzbarkeit des verbleibenden Grundstücks 3, einen städtebaulichen Vertrag zwischen der HLG und der Gemeinde Schmitten im Taunus anzustreben. Die Kosten hierfür sind von der HLG zu tragen. Die Gemeinde Schmitten ist darüber hinaus an den künftigen Erlösen zu beteiligen.

Anlage(n):

1. Wertgutachten Braun & Westenberger

Schmittgen, den 01.07.2024
Sachbearbeiter
Antonio Martins

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin