

Gemeinderatssitzung
am 11.12.2020



Öffentlicher Teil
Vorlage 2020-08-06

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 780.2

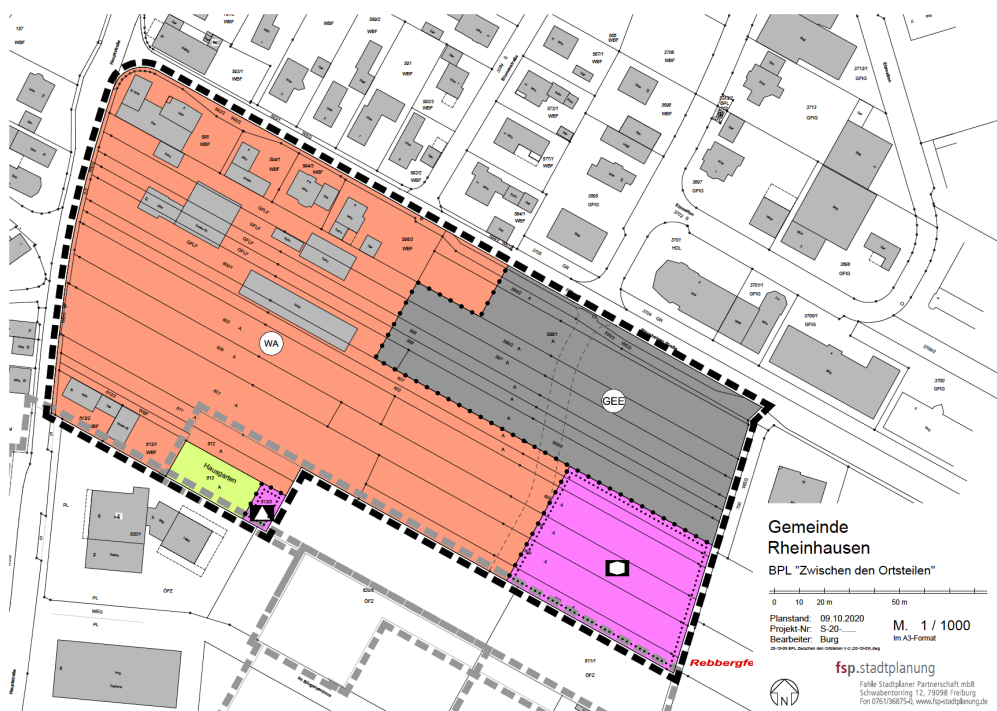
TOP 6
Grundstückskäufe

- a) Genehmigung von mehreren Grundstückskäufen und einem Grundstücksverkauf
- b) Abschluss eines Grundstücksbevorratungsvertrages

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.2020 für das Gebiet zwischen den Ortsteilen eine Veränderungssperre erlassen. Mit der Veränderungssperre sollen Grundstücksspekulationen unterbunden werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde ihre neue Ortsmitte weiter entwickeln. Hierzu sind die Grundstücke zwischen den Ortsteilen von der Gemeinde aufzukaufen. Nachfolgender Plan zeigt die Veränderungssperre:



Der Bürgermeister hat in den vergangenen Wochen mehrere Kaufverträge über Grundstücke zwischen den Ortsteilen schließen können, die der Genehmigung durch den Gemeinderat bedürfen.

Zudem wurde der Gemeinde Rheinhausen ein größeres Grundstückspaket mit landwirtschaftlichen Grundstücken mit rund 12 Hektar angeboten. Auch hier wurden die entsprechenden Kaufverträge bereits geschlossen, die ebenfalls der Genehmigung durch den Gemeinderat bedürfen.

Aus Rechtsgründen können nicht alle der angebotenen Grundstücke von der Gemeinde Rheinhausen erworben werden. Hier wird die Landsiedlung Baden-Württemberg für die Gemeinde Rheinhausen die Grundstücke erwerben. Weitere Grundstücke wurden von dem Verkäufer mehreren örtlichen Landwirten angeboten. Der Bürgermeister hat zu diesen Grundstücken für die Gemeinde Rheinhausen Kaufverträge geschlossen, die für den Fall wirksam werden, dass die Angebotsempfänger, also die jeweiligen Landwirte, die Angebote nicht annehmen und damit die Grundstücke nicht erwerben sollten. Auch diese Grundstücksverträge bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Über die vorliegenden Kaufverträge ist gesamthaft abzustimmen.

B Lösung

1. Der Gemeinderat genehmigt den Kauf der Grundstücke.

1.1 Grundstücke zwischen den Ortsteilen in der Gebietskulisse der Veränderungssperre

Der Kauf der nachfolgenden zwischen den Ortsteilen gelegenen Grundstücke wurde beurkundet:

1.1.1

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 610 mit 924 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 46.200 EUR;

1.1.2

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 609 mit 1.827 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 91.350 EUR;

1.1.3

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 604 mit 1780 qm und 605 mit 1818 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 179.900 EUR;

1.1.4

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 607 mit 2672 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 133.600 EUR;

1.1.5

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 596/1 mit 1.634 qm zu einem Preis von 15 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 24.510 EUR.

1.2 Kaufbedingungen für die Grundstücke zwischen den Ortsteilen

1.2.1

Für den Kauf der Grundstücke Flst.Nr. 609 und 610 gilt folgende Bedingung: Die Gemeinde Rheinhausen hat einen Aufpreis in Höhe des Differenzbetrages zu zahlen, wenn sie für die Entwicklung von Wohnbauland im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Zwischen den Ortsteilen" für andere, noch nicht erschlossene Grundstücke mehr als 50 EUR/qm zahlt.

1.2.2

Für den Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 596/1 gelten folgende Bedingungen: Das Grundstück Flst.Nr. 596/1 wird als Teilfläche eines zukünftigen Gewerbegebietes erworben. Auch eine Nutzung des Grundstücks für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Schule, Pflege, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte u.a.) ist zulässig. Sollte dieses Grundstück jedoch in den nächsten 10 Jahren in dem aufzustellenden Bebauungsplan Teil eines Wohngebietes (WR) oder (WA) werden, hat für die entsprechende Teilfläche eine Aufpreiszahlung zu erfolgen. Gleiches gilt, wenn eine Teilfläche des Grundstücks als Mischgebiet ausgewiesen wird, das eine Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zulässt.

Die Aufpreiszahlung beträgt im Falle der Ausweisung eines Wohngebietes die Differenz zwischen dem jetzigen Kaufpreis des Grundstücks und dem Betrag, zu dem die Gemeinde Rheinhausen in der Gebietskulisse zwischen den Ortsteilen Flächen zur Wohnbebauung (WR) oder (WA) kauft, für die vor der Verabschiedung der Veränderungssperre am 21.10.2020 noch kein Baurecht für eine Wohnbebauung bestanden hat. Im Falle der Ausweisung eines Mischgebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen – nicht bei einer Nutzung für den Gemeinbedarf wie z.B. Betreutes Wohnen – beträgt die Aufpreiszahlung die Hälfte des Differenzbetrages, der bei Ausweisung eines Wohngebietes entstehen würde.

Sollte die Gemeinde Rheinhausen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes einem anderen Verkäufer in der Gebietskulisse zwischen den Ortsteilen einen höheren Kaufpreis für Gewerbebauland bezahlen, so ist dem Verkäufer, fällig mit Rechtskraft des Bebauungsplanes, der Differenzbetrag als Aufpreis zu zahlen.

Weiterhin erfolgt der Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 596/1 unter der Bedingung, dass die Verkäuferin im Gegenzug das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 594/4 zu einem Preis von 10 EUR/qm erwerben kann, mithin zu einem Gesamtpreis von 1.270 EUR. Diesbezüglich wurde weiter vereinbart: Sofern die Gemeinde Rheinhausen in den nächsten 10 Jahren einen Bebauungsplan erlässt, der auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 596/4 das Recht zur Errichtung eines Wohnhauses zulässt, hat die heutige Grundstückseigentümerin an die Gemeinde Rheinhausen für die Verschaffung des Baurechts 84.130 EUR zu zahlen. Die Zahlungspflicht entsteht mit Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Erschließungskosten für das Grundstück (Wasser, Abwasser), nicht jedoch Regenwasserversickerung, werden ebenso wie die Beiträge für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung von der Gemeinde Rheinhausen getragen. Die Vermessungskosten zur Bildung der Grundstücke 596/1 und 594/4 werden von den Parteien je hälftig getragen.

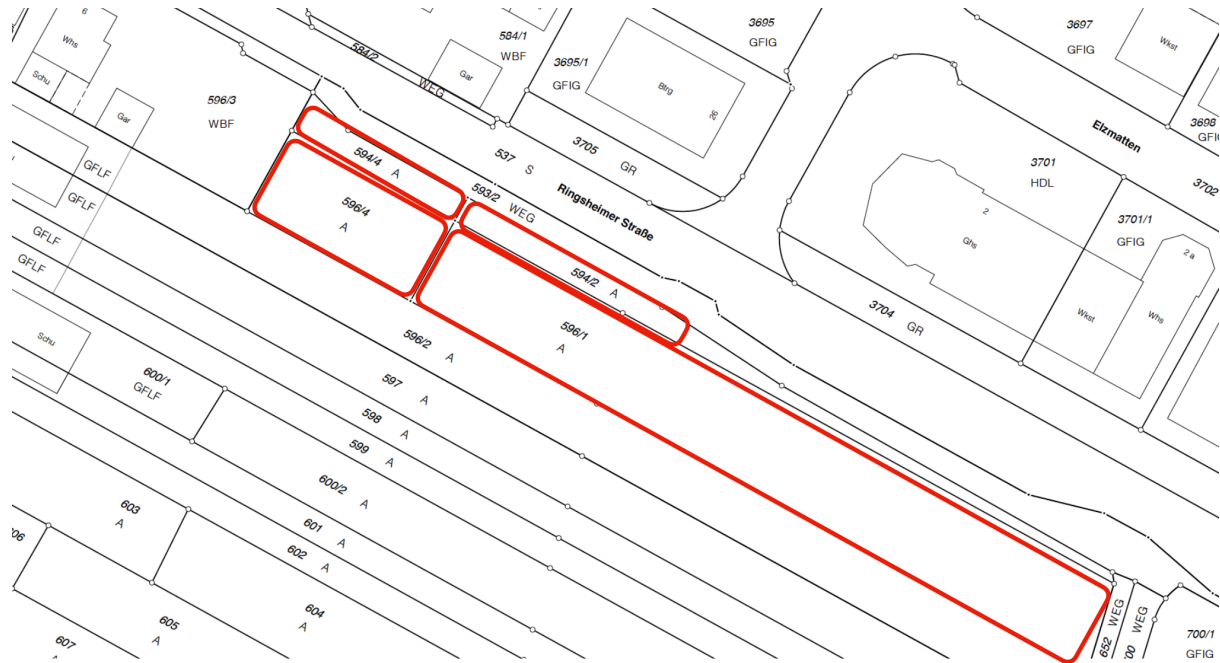
1.2.3

Für den Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 607 gilt folgende Bedingung: Die Gemeinde hat einen Aufpreis zu zahlen, wenn das Grundstück Niederhausen Flst.Nr. 607 Teil eines Bebauungsplans wird, der auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zulässt, und die Gemeinde im Zuge der jetzigen Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen den Ortsteilen" für andere Grundstücke in derselben Gebietskulisse zwischen den Ortsteilen mehr als 50 EUR/qm für vergleichbare Grundstücke bezahlt. Der Aufpreis ist der Differenzbetrag. Die Nachzahlung ist binnen vier Wochen ab Rechtskraft des Bebauungsplans zur Zahlung fällig.

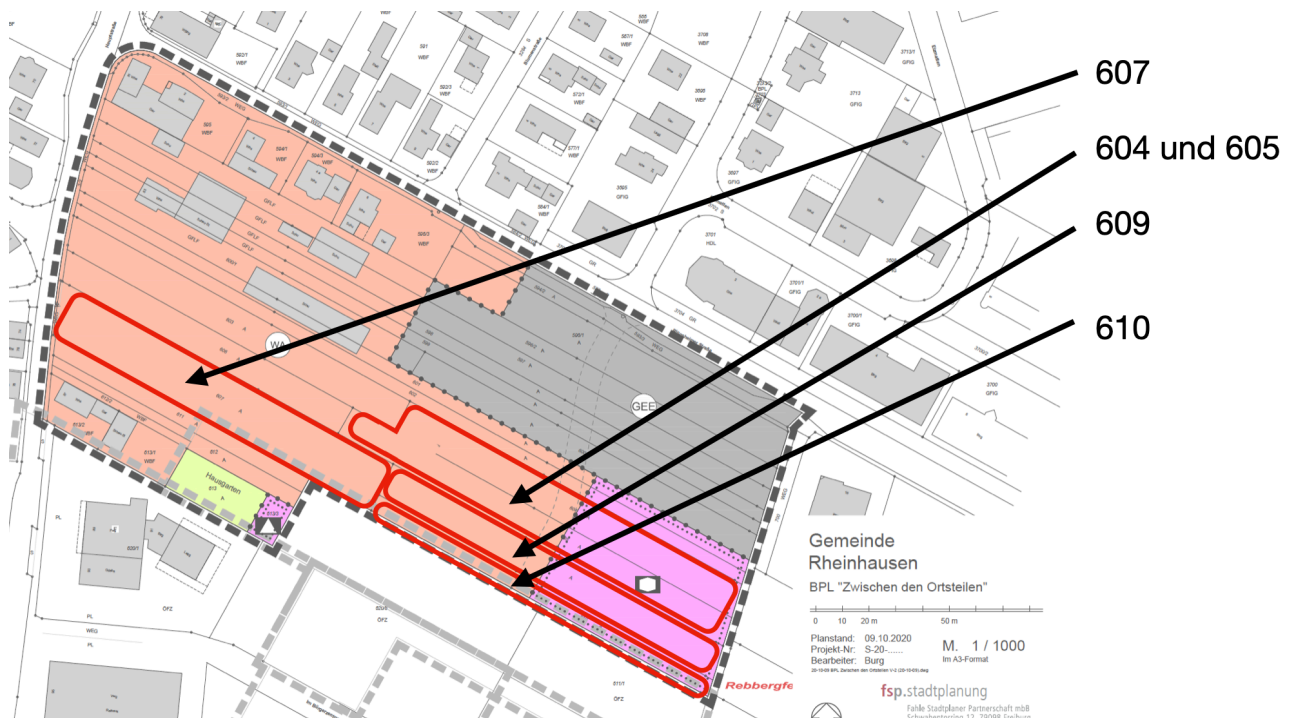
Zur Klarstellung: Ein Anspruch auf Zahlung eines Aufpreises entsteht nicht im Falle der Zahlung eines höheren Preises für solche Grundstücke oder Teile von Grundstücken zwischen den Ortsteilen, für die bereits vor dem Erlass der Veränderungssperre am 21.10.2020 Baurecht bestanden hat, also insbesondere nicht für die Hofstelle mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Hauptstraße 83) sowie für einen 40 Meter tiefen Bereich entlang der Hauptstraße.

1.3 Lage der Grundstücke zwischen den Ortsteilen

Der nachfolgende Lageplan zeigt die neugebildeten Grundstücke Flst.Nr. 594/2 (bleibt Gemeindeeigentum), 596/1 (wird von der Gemeinde Rheinhausen gekauft), 594/4 (bisher Gemeindeeigentum, wird an den Verkäufer des Flst.Nr. 596/1 verkauft), Flst.Nr. 596/4 (bistlang Eigentum privat, verbleibt bei dem Eigentümer).



Die weiteren zwischen den Ortsteilen gelegenen Grundstücke sind auf der folgenden Karte dargestellt:



3. Kauf von weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken

3.1 Grundstücke, die alleine oder im Zusammenhang weniger als 1 Hektar haben

Der Gemeinde Rheinhausen wurden weitere landwirtschaftlichen Grundstücke zum Kauf angeboten. Bei dem Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken gilt es die Regelungen des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes zu beachten. Danach ist es für die Gemeinde Rheinhausen als Nicht-Landwirt nicht ohne Weiteres möglich Grundstücke zu erwerben, die allein oder mit anderen im Zusammenhang gelegenen Grundstücken ein Hektar oder mehr Fläche haben. Daher wurden zunächst die Grundstücke, die bis zu einem Hektar Fläche genehmigungsfrei erworben werden können, von der Gemeinde Rheinhausen in einem eigenständigen Kaufvertrag gekauft. Dabei handelt es sich neben dem oben bereits aufgeführten Grundstück Flst.Nr. 607, das zwischen den Ortsteilen liegt, um die Grundstücke

Gemarkung Oberhausen

Flst.Nr. 1965 mit 9957 qm, 2737 mit 7988 qm, 2766 mit 5711 qm, 3020 mit 8429 qm, 4195 mit 5793 qm, 4833 mit 1515 qm;

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 884 mit 4192 qm, 931 mit 8552 qm, 1017/2 mit 1176 qm, 1090 mit 5110 qm, 2322 mit 1585 qm, Flst.Nr. 2322/1 mit 1464 qm, 2676 mit 2187 qm, 2677 mit 3109 qm, 3421 mit 3530 qm, 3649 mit 9000 qm, 3668 mit 9300 qm, 3670 mit 1900 qm, 3671 mit 4100 qm;

Gemarkung Herbolzheim

Flst.Nr. 9421 mit 2282 qm.

Zusammen mit dem Grundstück Flst.Nr. 607 haben diese Grundstücke eine Fläche von 9,9552 ha und einen Kaufpreis von insgesamt 431.732 EUR.

3.2 Weitere Grundstücke zwischen den Ortsteilen im hinteren Bereich

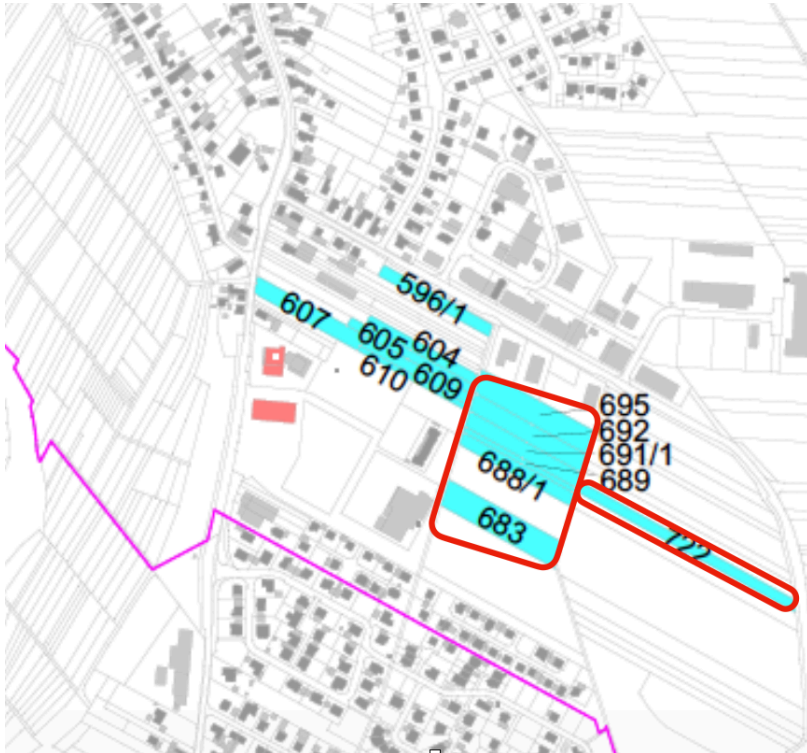
Weitere Grundstücke, die zwischen den Ortsteilen im hinteren Bereich liegen, konnten nicht unmittelbar von der Gemeinde Rheinhausen gekauft werden, da sie zusammenhängend mehr als ein Hektar Fläche haben. Da diese Grundstücke in Zukunft ggf. für die weitere Gebietsentwicklung der Gemeinde Rheinhausen interessant werden könnten, ist es wichtig, dass sich die Gemeinde Rheinhausen diese Grundstücke bereits heute sichern kann.

Es handelt sich um die Grundstücke

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 683 mit 4553 qm, 688/1 mit 2223 qm, 689 mit 926 qm, 691/1 mit 2700 qm, 692 mit 3111 qm, 695 mit 4065 qm, 722 mit 3497 qm.

Diese Grundstücke sind in der nachfolgenden Karte rot umrandet dargestellt:



Zur Sicherung der Grundstücke für die Gemeinde Rheinhausen schließt diese mit der Landsiedlung Baden-Württemberg einen Grundstücksbevorratungsvertrag. Nach den Festsetzungen des bereits beurkundeten Grundstücksbevorratungsvertrags wird die Landsiedlung für die Gemeinde Rheinhausen im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Gemeinde, die Grundstücke Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 683 mit 4553 qm, 688/1 mit 2223 qm, 689 mit 926 qm, 691/1 mit 2700 qm, 692 mit 3111 qm, 695 mit 4065 qm, 722 mit 3497 qm kaufen und die erworbenen Flächen als Eigentümer bevorraten. Dadurch soll erreicht werden, dass für künftige städtebauliche oder infrastrukturelle Maßnahmen der Gemeinde Rheinhausen ausreichend Grundstücke zu tragbaren Preisen bereitstehen und dadurch die Agrarstruktur und das landwirtschaftliche Preisniveau nicht gestört werden. Die Landsiedlung Baden-Württemberg wird die erworbenen Grundstücke für eine von der Gemeinde Rheinhausen geplante Maßnahme einsetzen. Bis zu ihrer Verwendung wird die Landsiedlung versuchen, die Grundstücke nach agrarstrukturellen Gesichtspunkten zu verpachten. Die bezahlte Pacht steht abzüglich der laufenden Grundstückskosten, Steuern und Berufsgenossenschaftsbeiträge usw. der Gemeinde zu.

Die genannten Grundstücke mit zusammen 2,1075 ha wurden von der Landsiedlung Baden-Württemberg für 96.269 EUR bereits erworben, vorbehaltlich der Genehmigung des zwischen der Gemeinde Rheinhausen und der Landsiedlung Baden-Württemberg geschlossenen Grundstücksbevorratungsvertrags durch den Gemeinderat.

3.3 Kauf weiterer Grundstücke mit aufschiebender Bedingung

Die weiteren Grundstücke, die ebenfalls mehr als ein Hektar Fläche haben, wurden von dem Verkäufer Landwirten aus Rheinhausen zum Kauf angeboten. Sollten die Angebotsempfänger, also die Landwirte, die Kaufangebote nicht annehmen, kauft die Gemeinde Rheinhausen die Grundstücke zum Angebotspreis. Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Flächen:

Gemarkung Oberhausen

Flst.Nr. 4839 mit 10100 qm, 4840 mit 8961 qm, 3347 mit 12282 qm;

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 2570 mit 19467 qm, 2640/1 mit 36953 qm, 3445 mit 10344 qm, 3616 mit 16063 qm, 3619 mit 1129 qm, 3543 mit 6600 qm, 3662 mit 12160 qm.

Gemarkung Kenzingen

Flst.Nr. 6679 mit 6957 qm, 5607 mit 5088 qm, 5609 mit 1684 qm, 5606 mit 1707 qm, 6232 mit 10062 qm, 6214 mit 2613 qm.

Gemarkung Rust

Flst.Nr. 2844/2 mit 1654 qm, 2848 mit 4577 qm, 5919 mit 6777 qm.

Sollte die Gemeinde Rheinhausen alle Grundstücke erwerben können, wovon nicht auszugehen ist, handelt es sich um 17,5178 ha zu einem Gesamtpreis von 888.898 EUR. Die von der Gemeinde Rheinhausen geschlossenen Kaufverträge kommen jedoch nur dann zustande, wenn die Landwirte, denen die Grundstücke vorrangig angeboten wurden, nicht kaufen sollten. Die von der Gemeinde Rheinhausen geschlossenen Kaufverträge bedürfen sodann aufgrund der Größe der Grundstücke der Genehmigung durch das Landwirtschaftsamt. Da die Gemeinde Rheinhausen nicht Landwirt ist, wird das Landwirtschaftsamt bei einem Kauf der Grundstücke durch die Gemeinde Rheinhausen diese ggf. öffentlich zum Kauf ausschreiben. Die Gemeinde Rheinhausen wird daher nur dann Eigentum erwerben, wenn derjenige Landwirt, dem das jeweilige Grundstück angeboten wurde, das Grundstück nicht kauft und anschließend kein anderer Landwirt den von der Gemeinde Rheinhausen zu zahlenden Kaufpreis bietet.

Die unter der aufschiebenden Bedingung geschlossenen Kaufverträge, dass die Angebotsempfänger die Kaufangebote nicht annehmen, bedürfen ebenfalls der Genehmigung des Gemeinderates.

C Alternativen

Sämtliche Kaufverträge wurden bereits notariell beurkundet. Daher ist ein Nachverhandeln nicht möglich. Der Gemeinderat hat nur die Möglichkeit, die geschlossenen Kaufverträge gesamthaft zu genehmigen oder die Kaufverträge abzulehnen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Insgesamt handelt sich bei einem Kauf von allen Grundstücken um einen Kaufpreis von 1.757.589 EUR. Hinzu kommen Nebenkosten von ca. 7 v.H. (Kosten für die Beurkundung, Genehmigung, Eintragung, Grunderwerbsteuer, anwaltliche Beratung, Kosten der Grundstücksbevorratung), so dass sich Kosten von insgesamt ca. 1.900.000 EUR ergeben.

Wahrscheinlich ist nicht der Kauf aller Grundstücke, sondern lediglich der Kauf der unter den Punkten 1.1, 3.1 und 3.2 aufgeführten Grundstücke, so dass sich ein voraussichtlicher Kaufpreis von insgesamt 868.691 EUR zuzüglich Nebenkosten ergibt.

Für den Kauf der Grundstücke ist die Verabschiedung eines Nachtragshaushalts über 1.900.000 EUR erforderlich.

Die erforderlichen Gelder stehen aus Erlösen aus der Baulanderschließung im Baugebiet Spöttfeld zur Verfügung.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

- Übersichtsplan mit den Grundstücken, die von der Gemeinde erworben werden können;
- Grundstücksbevorzugungsvertrag zwischen der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH und der Gemeinde Rheinhausen vom 01.12.2020.

G Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat genehmigt die nachfolgenden Grundstückskäufe sowie einen Grundstücksverkauf.

1.1

Die Gemeinde Rheinhausen kauft die Grundstücke

1.1.1

Gemarkung Oberhausen

Flst.Nr. 1965 mit 9957 qm, 2737 mit 7988 qm, 2766 mit 5711 qm, 3020 mit 8429 qm, 4195 mit 5793 qm, 4833 mit 1515 qm;

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 607 mit 2672 qm, 884 mit 4192 qm, 931 mit 8552 qm, 1017/2 mit 1176 qm, 1090 mit 5110 qm, 2322 mit 1585 qm, Flst.Nr. 2322/1 mit 1464 qm, 2676 mit 2187 qm, 2677 mit 3109 qm, 3421 mit 3530 qm, 3649 mit 9000 qm, 3668 mit 9300 qm, 3670 mit 1900 qm, 3671 mit 4100 qm;

Gemarkung Herbolzheim

Flst.Nr. 9421 mit 2282 qm

mit zusammen 9,9552 ha zu einem Preis von insgesamt 431.732 EUR;

1.1.2

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 610 mit 924 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 46.200 EUR;

1.1.3

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 609 mit 1.827 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 91.350 EUR;

1.1.4

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 604 mit 1780 qm und 605 mit 1818 qm zu einem Preis von 50 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 179.900 EUR;

1.1.5

Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 596/1 mit 1.634 qm zu einem Preis von 15 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 24.510 EUR.

2.

Die unter den Punkten B 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3 der Sitzungsvorlage zum Kauf der Grundstücke Niederhausen Flst.Nr. 596/1, 609 und 610 sowie 607 genannten Kaufbedingungen werden anerkannt.

Im Gegenzug zum Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 596/1 verkauft die Gemeinde Rheinhausen das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 594/4 mit 127 qm zu einem Preis von 10 EUR/qm, mithin zu einem Gesamtpreis von 1.270 EUR.

3.

Die Gemeinde Rheinhausen schließt mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH einen Grundstücksbevorzugungsvertrag zum Erwerb der Grundstücke

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 683 mit 4553 qm, 688/1 mit 2223 qm, 689 mit 926 qm, 691/1 mit 2700 qm, 692 mit 3111 qm, 695 mit 4065 qm, 722 mit 3497 qm

mit zusammen 2,1075 ha zum Preis von 96.269 EUR.

Der dem Gemeinderat vorliegende Grundstücksbevorzugungsvertrag zwischen der Gemeinde Rheinhausen und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 01.12.2020 wird genehmigt.

4.

Der Gemeinderat genehmigt die aufschiebend bedingt geschlossenen Verträge zum Kauf der Grundstücke

Gemarkung Oberhausen

Flst.Nr. 4839 mit 10100 qm, 4840 mit 8961 qm, 3347 mit 12282 qm;

Gemarkung Niederhausen

Flst.Nr. 2570 mit 19467 qm, 2640/1 mit 36953 qm, 3445 mit 10344 qm, 3616 mit 16063 qm, 3619 mit 1129 qm, 3543 mit 6600 qm, 3662 mit 12160 qm;

Gemarkung Kenzingen

Flst.Nr. 6679 mit 6957 qm, 5607 mit 5088 qm, 5609 mit 1684 qm, 5606 mit 1707 qm, 6232 mit 10062 qm, 6214 mit 2613 qm;

Gemarkung Rust

Flst.Nr. 2844/2 mit 1654 qm, 2848 mit 4577 qm, 5919 mit 6777 qm;

mit zusammen 17,5178 ha zu einem Gesamtpreis von 888.898 EUR.

5.

Der Bürgermeister wird angewiesen, die Erklärung über die Genehmigung sämtlicher o.g. Grundstückskäufe erst dann an das Notariat weiterzuleiten, wenn die für den Kauf der Grundstücke erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.