



HESSISCHER LANDTAG

08. 08. 2007

*Dem
Haushaltsausschuss
überwiesen*

Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung von 93,6 ha aus der 105 ha großen
hessischen Staatsdomäne Gronauer Hof an die Stadt Bad Vilbel
(50,2 ha) und die Gerty-Strohm-Stiftung, Frankfurt (43,4 ha)**

hier:

**Zustimmung zur Veräußerung durch den Hessischen Landtag
nach § 64 Abs. 2 LHO**

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung von Grundstücken aus der hessischen Staatsdomäne Gronauer Hof zuzustimmen, und zwar

- a) 50,2569 ha mit aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an die Stadt Bad Vilbel zu einem Kaufpreis von 3.606.488,00 € und
- b) 43,4042 ha an die Gerty-Strohm-Stiftung, Frankfurt, zu einem Kaufpreis von 1.111.147,52 €.

Begründung:

Die 105 ha große Staatsdomäne Gronauer Hof (Einzelhoflage im Außenbereich) ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes für den Raum Frankfurt/Rhein-Main als Fläche für die Landwirtschaft, darüber hinaus im Landschaftsplan auch für die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen. Weiter sind rund 45 ha der Domäne Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau". Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die Stadt Bad Vilbel hat den Erwerb von rund 50,2 ha aus der Domäne Gronauer Hof beantragt. Die Flächen sollen langfristig der Stadtentwicklung dienen. Weiter werden große Teile der Domäne (43,4 ha) für die Renaturierung der Nidda benötigt. Erwerber dieser Flächen ist die Gerty-Strohm-Stiftung, Frankfurt, die mit dem Projekt "Renaturierung der Nidda - Reaktivierung einer gewässernahen Auendynamik" befasst ist.

Die Domäne ist für das Land entbehrlich und kann in dem beantragten Umfang veräußert werden. Die verbleibenden Restflächen der Domäne (rund 11,4 ha) sollen - sobald sie pachtfrei werden - dem benachbart liegenden Dottenfelder Hof zugelegt werden.

Die Domäne Gronauer Hof ist noch bis zum 30. Juni 2009 verpachtet. Die Erwerber treten als Verpächter in das Pachtverhältnis ein.

1. Vertragsentwurf mit der Stadt Bad Vilbel

Veräußert werden 50,2569 ha zum Gesamtpreis von 3.606.488,00 €. Die Kaufgrundstücke gliedern sich in

- a) 47,3334 ha arrondierter Kernbereich der Ackerflächen,
- b) 1,95 ha landwirtschaftliche Fläche nahe eines Baugebietes und
- c) 0,9735 ha bebaute Fläche (Hofstelle und Vierfamilienwohnhaus).

Zu a:

Der Kaufpreis für den arrondierten Kernbereich der Domäne beträgt 2.142.589,00 €. Der entsprechende Quadratmeterpreis von rund 4,50 € liegt im oberen Bereich der Richtwerte für Ackerflächen, die nach der Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich des Wetteraukreises zum 31. De-

zember 2003 (bestätigt am 17. Februar 2006) zwischen 2,00 € und 6,00 € je qm betragen. Ergänzend ist auszuführen, dass ein aus dem arrondierten Kernbereich der Domäne beispielhaft ausgewähltes Grundstück mit Gutachten des Gutachterausschusses für den Bereich des Wetteraukreises vom 18. Dezember 2003 mit 3,80 €/qm bewertet wurde.

Weiter wurde mit der Stadt Bad Vilbel vereinbart, dass in den Fällen einer Umwidmung der Kaufgrundstücke oder Teilen davon in eine höherwertige Nutzung die entsprechende, auf der Grundlage von Wertermittlungen festzustellende Bodenwertsteigerung an das Land Hessen nachzuentrichten ist. Die Wertabschöpfung gilt auch für den Fall einer Weiterveräußerung von landwirtschaftlichen Flächen zu einem höheren Preis als dem Einstandspreis. Diese umfassende Wertabschöpfungsklausel wird durch eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch gesichert und gilt für die übliche Dauer von 15 Jahren.

Zu b:

Für die in der Nähe eines Baugebietes liegende landwirtschaftliche Fläche wurde ein Kaufpreis von 146.250,00 € vereinbart. Der entsprechende Quadratmeterpreis (7,50 €) liegt über den vorstehend genannten Richtwerten für Ackerland. Im Übrigen will die Stadt Bad Vilbel das Grundstück zeitnah in die Bauleitplanung einbeziehen, sodass dann der Unterschiedsbetrag zwischen dem Einstandspreis und dem Wert für Bauland abzüglich anrechenbarer Kosten der Stadt an das Land Hessen nachentrichtet wird.

Zu c:

Für die bebauten Teile der Domäne (Hofstelle = 8.390 qm und Vierfamilienwohnhaus = 1.345 qm) wurden als Kaufpreis insgesamt 1.317.649,00 € vereinbart (Hofstelle = 966.227,00 €, Vierfamilienwohnhaus = 351.422,00 €). Die Kaufpreise basieren auf gutachterlich ermittelten Werten.

Von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wurde im November 2002 der Bodenwert und Sachwert der Hofstelle mit insgesamt 1.205.194,00 € ermittelt. Dieser Wert, der im April 2007 nochmals bestätigt wurde, beinhaltet auch die Werte der von dem Domänenpächter vorgenommenen werterhöhenden baulichen Investitionen (238.967,00 €). Nach den Allgemeinen Pachtbedingungen für die Domänen des Landes Hessen ist der Pächter für diese Werte zu entschädigen. Die der Pächterfamilie zustehende Entschädigung hat bei Pachtabschluss die Stadt Bad Vilbel zu leisten. Als Kaufpreis für die Hofstelle wurde mit der Stadt Bad Vilbel daher ein Betrag von 1.205.194,00 € - 238.967,00 € = 966.227,00 € vereinbart.

In dem Sachverständigengutachten vom November 2002 wird der Wert des Vierfamilienwohnhauses insgesamt mit 403.062,00 € und der Wert der vom Domänenpächter vorgenommenen werterhöhenden baulichen Investitionen mit 51.640,00 € angegeben. Die Werte wurden ebenfalls im April 2007 nochmals bestätigt. Als Kaufpreis für das Vierfamilienwohnhaus wurde demnach ein Betrag von 403.062,00 € - 51.640,00 € = 351.422,00 € vereinbart. Die der Pächterfamilie zustehende Entschädigung für werterhöhende bauliche Investitionen hat auch hier bei Pachtabschluss die Stadt Bad Vilbel zu leisten.

Auch beim Verkauf der bebauten Teile der Domäne wurde für die übliche Dauer von 15 Jahren zugunsten des Landes die Möglichkeit vereinbart, künftige Wertsteigerungen abschöpfen zu können, für den Fall, dass die bebauten Grundstücke zu einem höheren Preis als dem Einstandspreis weiterveräußert werden. Dabei bleiben durch Aufwendungen des Eigentümers/Nutzers begründete Wertsteigerungen unberücksichtigt.

Der von der Stadt Bad Vilbel an das Land zu zahlende Gesamtkaufpreis von 3.606.488,00 € (für a: 2.142.589,00 €, b: 146.250,00 €, c: 1.317.649,00 €) ist vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat bereits dem Grundstücksgeschäft zugestimmt.

2. Vertragsentwurf mit der Gerty-Strohm-Stiftung

Veräußert werden 43,4042 ha, die zur Renaturierung der Nidda eingesetzt werden sollen. Die Gerty-Strohm-Stiftung ist mit dem Projekt der Zoologischen Gesellschaft Frankfurt, "Renaturierung der Nidda - Reaktivierung einer gewässernahen Auendynamik", befasst. Partner sind die Stadt Bad Vilbel und die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON).

Die Kaufgrundstücke, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau" liegen, sollen gemäß Planung der Zoologischen Gesellschaft Frankfurt im Wesentlichen für eine weitgehende Umgestaltung der Uferbereiche der Nidda, für die Anlage von Flutrinnen in der Aue und die Rückverlagerung der Dämme verwendet werden. Auch soll die Nidda im Bereich der zu erwerbenden Grundstücke einen Sukzessionskorridor von 50 bis 300 m Breite erhalten. Damit den Belangen des Offenlandcharakters Rechnung getragen wird, sollen große Teile des Planungsgebietes als Flächen zur extensiven Beweidung genutzt werden.

Mit dieser Renaturierungsmaßnahme, die im Übrigen nach dem Landesprogramm "Naturnahe Gewässer" gefördert werden soll, können zwei bereits durchgeführte Renaturierungen an der Nidda verbunden werden. Somit wird im Sinne der Biotopvernetzung auch zur Erhöhung der Artenvielfalt entlang von Fließgewässern beigetragen. Die Renaturierung ist ferner nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich und sinnvoll. Bisher herrscht in der Nidda die Strukturgüteklasse 6-7 vor. Diese kann durch die geplanten Maßnahmen - entsprechend den Zielen der WRRL - voraussichtlich auf Güteklasse 3 angehoben werden. Schließlich kann mit der Renaturierungsmaßnahme auch ein Beitrag für den Hochwasserschutz geleistet werden, da insoweit im dicht besiedelten Rhein-Main-Gebiet flussaufwärts von Bad Vilbel zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 1.111.147,52 €. Der entsprechende Quadratmeterpreis von 2,56 € ist im Hinblick auf die vorgesehene Verwendung der Grundstücke für Natur- und Landschaftsschutzmaßnahmen angemessen und liegt im Übrigen innerhalb der Bandbreite der Richtwerte von 2,00 € bis 6,00 € je qm.

Ebenso wurde wie unter Nr. 1 für die übliche Dauer von 15 Jahren ein Wiederkaufsrecht zugunsten des Landes für den Fall vereinbart, dass die Kaufgrundstücke oder Teile davon nicht dem vereinbarten Zweck entsprechend verwendet werden. Das Wiederkaufsrecht gilt auch für den Fall einer Weiterveräußerung der Kaufgrundstücke oder Teilen davon. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die gegebenenfalls eingetretene Wertsteigerung am Grund und Boden vom Land abgeschöpft werden. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch dinglich gesichert.

Der zu zahlende Kaufpreis ist vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Die Zustimmung des Hessischen Landtages nach § 64 Abs. 2 LHO ist erforderlich, da der "volle Wert" der zu veräußernden Grundstücke mehr als 500.000 € beträgt (Nr. 5.8 der VV zu § 64 LHO).

Wiesbaden, 6. August 2007

Der Hessische Ministerpräsident
Koch

Der Hessische Minister der Finanzen
Weimar