



HESSISCHER LANDTAG

29. 04. 2010

*Dem
Haushaltsausschuss
überwiesen*

Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung der 14 ha großen Hofstelle zuzüglich einer
77 ha großen Teilfläche der hessischen Staatsdomäne Windhausen
(Niestetal-Heiligenrode)**

hier:

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

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der 14 ha großen Hofstelle der Domäne Windhausen (Grundstücke Gemarkung Heiligenrode, Flur 28, Flurstücke 93, 97, 98, 99, 103, 104 und 105/3) zuzüglich einer 77 ha großen Teilfläche der Domäne (Grundstücke Gemarkung Heiligenrode, Flur 6, Flurstücke 43 und 44, Flur 8, Flurstücke 27, Flur 28, Flurstücke 96/1, 96/2, 101/15, 105/1, 105/2, 106/1 und 107/1) zum Kaufpreis von insgesamt 3.480.000 € zuzustimmen.

Begründung:

Die Staatsdomäne Windhausen mit einer Gesamtgröße von 245 ha, bestehend aus der rd. 14 ha großen Hofanlage und landwirtschaftlichen Flächen, ist bislang verpachtet. Der Pachtvertrag endet am 30. Juni 2010. Das Pachtverhältnis mit der bisherigen Pächterfamilie wird nicht fortgesetzt, da die Pächterin aus Altersgründen ausscheidet und ihr Sohn nicht bereit ist, die Domäne hauptberuflich zu bewirtschaften.

Die Domäne ist für Landes Zwecke teilweise entbehrlich, insbesondere werden die bebauten Teile der Domäne nicht mehr benötigt. Ein Verkauf dieser Teile wird angestrebt, um das Land künftig von größeren Bauunterhaltungsmaßnahmen zu entlasten. Von den landwirtschaftlichen Flächen sind große Teile ebenfalls entbehrlich, soweit sie nicht als Vorratsflächen zur Bereitstellung von Domänengrundstücken für solche landwirtschaftliche Betriebe notwendig sind, die durch die Ausweisung des kommunalen Gewerbegebietes der Gemeinde Niestetal ("Am Sandershäuser Berg") und gegebenenfalls auch durch den Bau der BAB A 44 in ihrer Existenz bedroht sind.

Zunächst wurde deshalb die 14 ha große, im Außenbereich (kein Bebauungsplan) liegende Hofanlage der Domäne Windhausen zur Veräußerung öffentlich ausgeschrieben. Von zunächst 87 Interessenten haben schließlich 19 Bewerber Gebote abgegeben. Das mit Abstand höchste Gebot für den Erwerb der Hofstelle Windhausen hat ein Landwirt aus Niestetal-Sandershausen mit 2.500.000 € abgegeben. Das Gebot liegt wesentlich über dem vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Kassel am 8. Januar 2010 nach § 64 Abs. 3 LHO ermittelten Verkehrswert von 1.500.000 €.

Der Landwirt bewirtschaftet zurzeit in Niestetal-Sandershausen einen rund 92 ha großen Betrieb mit Milchviehhaltung, wobei rund 37 ha in seinem Eigentum stehen. Der überwiegende Teil seines Betriebes (rund 62 ha, darunter sämtliche Eigentumsgrundstücke einschl. Hofstelle) muss dem für die Gemeinde Niestetal bedeutenden und abschnittsweise geplanten Gewerbegebiet "Am Sandershäuser Berg" weichen. Die Hofanlage der Domäne Windhausen bietet eine geeignete Möglichkeit für eine neue Existenzgrundlage. Der Höchstbietende beabsichtigt, am neuen Standort einen neuen Boxenlaufstall für seine Milchviehherde und eine Biogasanlage zu bauen.

Im Hinblick auf den Entfall seiner Betriebsflächen hat der Landwirt den Wunsch geäußert, zusätzlich zur Hofanlage eine rund 77 ha große, zusammenhängende Fläche aus der Domäne zu erwerben. Diese Fläche war nicht Gegenstand der Ausbietung. Aufgrund der Notwendigkeit der Ersatzlandbeschaffung und da der Höchstbietende für längerfristige Investitionen in die umfangreiche Hofanlage und den landwirtschaftlichen Betrieb in angemessenem Umfang über Eigenkapital in Form von Eigentumsgrundstücken verfügen muss, wird - auch mit Rücksicht auf den für das Land vorteilhaften, mit 1.000.000 € über dem Gutachtenwert liegenden Veräußerungserlös für die Hofanlage - dem Wunsch auf Erwerb von insgesamt 77 ha Ländereien aus der Domäne (statt lediglich des Ausgleichs seines durch das Gewerbegebiet eintretenden Flächenverlustes von 37 ha) ausnahmsweise entsprochen. Als Kaufpreis für die zusätzlich zur Hofanlage zu veräußernden Grundstücke wurden 980.000 € (= 1,27 €/qm) vereinbart. Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Kassel beträgt der Richtwert für Ackerland in Heiligenrode 1,15 €/qm. Der Kaufpreis für das Gesamtobjekt lautet mithin (2.500.000 € + 980.000 € =) 3.480.000 €.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Hessischen Landtag soll der entsprechende Kaufvertrag beurkundet werden, damit rechtzeitig zum Ablauf des derzeit noch bis zum 30. Juni 2010 bestehenden Pachtverhältnisses die Hofanlage nebst der mitzuveräußernden landwirtschaftlichen Grundstücke übergeben werden kann.

Die übrigen Ländereien der Domäne Windhausen (rund 155 ha) werden verpachtet, und zwar überwiegend an den künftigen Eigentümer der Hofanlage. Einige wenige Teilflächen sollen an Landwirte verpachtet werden, die infolge der Ausweisung des Gewerbegebietes der Gemeinde Niestetal ("Am Sandershäuser Berg") Wirtschaftsflächen aufgeben müssen und aus Gründen der Existenzsicherung auf Ersatzflächen angewiesen sind. Weiter sind bei der Verpachtung soweit möglich Vorbehaltsflächen als Ersatzland für von dem Bau der BAB A 44 betroffene Landwirte festzulegen.

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

Wiesbaden, 27. April 2010

Der Hessische Ministerpräsident
Koch

Der Hessische Minister der Finanzen
Weimar