

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.11.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Grünflächenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat V Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0346 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 555010 Kostenstelle: 067-030-1100 Kostenträger: 5550-11		
Investitionsnummer: Sachkonto: diverse Sachkonten		

Betreff: Zweiter Walddtausch zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Land Hessen - Wertfortschreibung

Vorlage vom: 09.11.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.2019 zur Magistratsvorlage Nr. 2019/0147 vom 29.4.2019 wird aufgehoben.
2. Die Bereitstellung von 1.159.557,20 € zum Ausgleich des Wertüberhanges zugunsten des Landes Hessen (Wertfortschreibung) sowie der hierfür anfallenden Grunderwerbssteuer bei der Kostenstelle 910-021-1000, Sachkonto 0509010, Investitions-Nr. 15910-0001, Kostenträger 6120-11 ("Ankauf von Grundstücken") wird beschlossen.
3. Die im Tauschpaket enthaltenen Grundstücke, die sich derzeit im Anlagevermögen des Eigenbetriebes Immobilienmanagement Darmstadt befinden, werden in das städtische Anlagevermögen übertragen.
4. Der Beantragung des freiwilligen Landtausches gemäß § 103 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) beim Amt für Bodenmanagement in Heppenheim in Zusammenarbeit mit Hessen Forst wird zugestimmt.

Anlagen:	Anlage 1 Grundstücksliste mit Tauschflächen Stadt an Land_2020_10_16 Anlage 2 Grundstücksliste mit Tauschflächen Land an Stadt_2020_10_16 Anlage 3 Grundstücksliste Anlagevermögen IDA 22.10.20 Anlage 4 Übersicht Bewertung Tauschflächen_2017_MV_2020 Anlage 5 Gesamtübersicht Plan A Stand 30.4.2019 Anlage 6.1 Detailplan 1 - Wixhausen Anlage 6.2 Detailplan 2 - Messel Anlage 6.3 Detailplan 3 - DA Nord Anlage 6.4 Detailplan 4 - DA Nord II Anlage 6.5 Detailplan 5 - DA Mitte Anlage 6.6 Detailplan 6 - DA Mitte II Anlage 6.7 Detailplan 7 - DA Süd Anlage 6.8 Detailplan 8 - DA Süd II Anlage 6.9 Detailplan 9 - DA Eberstadt
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 09.11.2010

Im Jahr 2010 fand bereits ein erster Waldtausch zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Land Hessen statt, bei dem die landeseigenen Flächen am Böllenfalltorstadion gegen Waldflächen der Wissenschaftsstadt Darmstadt getauscht wurden. In einem zweiten Waldtausch sollen nun weitere Flächen zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Land Hessen getauscht werden. Dieser Tausch wurde seit 2014 durch die Wissenschaftsstadt und dem Hess. Forstamt Darmstadt vorbereitet. Ziel dieses zweiten Waldtausches ist die Arrondierung des Waldbesitzes und die künftige Erleichterung der Waldbewirtschaftung durch zusammenhängende und kompaktere Bewirtschaftungseinheiten, sowohl im Stadtwald Darmstadt als auch im Staatswald des Landes Hessen (s. Anlagen).

Es soll ein möglichst wertgleicher Tausch der Waldflächen unter Berücksichtigung des Wertes des Waldbestandes erfolgen. Die möglichen Tauschflächen wurden stadtintern in insgesamt drei Abstimmungsrunden mit dem Mobilitätsamt, dem Umweltamt, dem Grünflächenamt, dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement, dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung abgestimmt. Weitere Abstimmungen erfolgten zwischen dem Grünflächenamt und dem Hessischen Forstamt Darmstadt sowie der Landesbetriebsleitung von Hessen-Forst in Kassel. Neben dem primären Ziel der Arrondierung von Streubesitz zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung (zusammenhängende Reviere), sollen zu einem untergeordneten Teil auch Flächen einbezogen werden, die für die zukünftige Stadtentwicklung sinnvoll sind (wie z.B. der Bereich am Ludwigshöviertel Richtung Lichtenbergschule, im Bereich Böllenfalltor oder der Bereich zwischen Rheinstraße und Hilpertstraße).

In der Anlage befinden sich eine Übersichtskarte „*Waldtausch zwischen Land Hessen und Stadt Darmstadt*“ sowie Detailkarten in der die derzeitigen Besitzverhältnisse des Stadtwaldes Darmstadt und des Staatswaldes des Landes Hessen sowie die möglichen Tauschflächen dargestellt sind. Des Weiteren sind in der Anlage zwei Grundstückslisten, in denen die Vorschläge zum Waldtausch zwischen der Stadt Darmstadt und dem Land Hessen nach Flurstücken sowie mit dem entsprechenden Tauschwert dargestellt sind („*Von Stadt Darmstadt an Land Hessen*“ sowie „*Von Land Hessen an Stadt Darmstadt*“).

Grundsätzlich wurde dem zweiten Waldtausch zwischen der Stadt Darmstadt und dem Land Hessen mit Beschluss des Magistrats vom 20.01.2016 und 15.05.2019 sowie mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2016 und 18.06.2019 bereits zugestimmt. Damals wurde zur Bewertung der Waldflächen ein Gutachten durch die Servicestelle Waldbewertung des Landesbetrieb Hessen-Forst erstellt. Für die zusätzlich in den Tausch miteinbezogenen bebauten Grundstücke (Sportanlagen, Baulandflächen, bebaute Grundstücke, Hundesportplätze etc.) erfolgte eine gesonderte Bewertung durch eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

Da das Land Hessen leider nicht rechtzeitig einen Landtagsbeschluss einholte und die Grundstücksbewertungen somit nicht mehr aktuell waren, mussten die Bewertungen der Waldtauschflächen und die der Sonderimmobilien aktualisiert werden. Aufgrund der aktualisierten Bodenrichtwerte erhöht sich der Wertüberhang zu Gunsten des Landes Hessen. Die von „Land an Stadt“ gehenden Sonderimmobilien führen dabei zu einer Werterhöhung von 483.928,50 € gegenüber dem Gutachten von 2017. Die Waldflächen „Land an Stadt“ führen zu einer Erhöhung von 251.493,40 €. Die Waldflächen „Stadt an Land“ erhöhen sich aufgrund neuer Bodenrichtwerte um 57.121,00 €.

Anzumerken ist, dass im Wert der Staatswaldflächen „Land an Stadt“ 569.000 Wertpunkte nach Kompensationsverordnung (1 Biotopwertpunkt in 2020 = 0,84 €) im Gesamtwert von 382.368,00 € (inkl. Abschlag von 20 % für Vermarktungsrisiko, exkl. Mehrwertsteuer) enthalten sind. Die Flächen sollen von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Darmstadt nach erfolgtem Waldtausch vom Ökokonto von Hessen Forst abgebucht und der Stadt Darmstadt gutgeschrieben werden. Die Ökopunkte dürfen dann von der Stadt Darmstadt verwendet werden.

Mit der vorliegenden Vorlage wird die Zustimmung der städtischen Gremien zum zweiten Waldtausch zwischen der Stadt Darmstadt und dem Land Hessen sowie zur Finanzierung des Wertüberhanges zugunsten des Landes Hessen in Höhe von 1.093.921,90 € sowie die nur für den Wertüberhang anfallende Grunderwerbssteuer in Höhe von ca. 6 %, d.h. 65.635,31 € aus der Kostenstelle 910-021-1000, Sachkonto 0509010, Investitionsnummer 15910-0001, Kostenträger 6120-11 („Ankauf von Grundstücken“) eingeholt. Nach Zustimmung des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum zweiten Waldtausch ist weiterhin seitens des Landes Hessen ein Beschluss des Hessischen Landtages erforderlich. Da das dieser Magistratsvorlage zugrunde liegende Wertgutachten eine begrenzte Gültigkeitsdauer (18 Monate) hat, wird ein Beschluss noch in 2020 angestrebt.

Vom EB Immobilienmanagement Darmstadt wurde im Rahmen der Ämterabstimmung darauf hingewiesen, dass einige im zweiten Waldtauschpaket enthaltene städtische Grundstücke derzeit im Anlagevermögen des EB IDA stehen (s. Anlage 3). Der Wert dieser Grundstücke beläuft sich lt. EB IDA auf ca. 168.815,50 €. Vor Beantragung des Verfahrens des freiwilligen Landtausches gemäß § 103 a ff. Flurbereinigungsgesetz sind diese Grundstücke vorher ins städtische Anlagevermögen zu übertragen.

Der Wald- und Grundstückstausch kann als sog. freiwilliger Landtausch gemäß § 103 a ff. Flurbereinigungsgesetz durch das Amt für Bodenmanagement in Heppenheim durchgeführt werden. Dieses Verfahren wird deshalb gewählt, weil dadurch Notarkosten und Grunderwerbsteuer entfallen. Grundvoraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist jedoch ein wertgleicher Tausch. Deshalb ist wie oben bereits ausgeführt nur für den über die Wertgleichheit hinausgehenden Betrag in Höhe von 1.093.921,90 € Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Nach Zustimmung des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung und Zustimmung des Landtags wird das Verfahren des freiwilligen Landtauschs beim Amt für Bodenmanagement in Heppenheim beantragt.

Darmstadt, 9. Nov. 2020

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin