

Fakten zum Grundstückstausch für den Radweg am Heimstettener Moosweg

In 2019 hatte die Gemeinde, um einen durchgängigen Geh- und Radweg von Hausen bis Heimstetten zu ermöglichen, bereits **ein erstes Teilstück** für diesen Geh- und Radweg erworben (Teilflächen A & B, Anlage 2). Der Kaufpreis hierfür hatte 500,- Euro / m² betragen und wurde **auf Basis eines Wertgutachtens ermittelt** (Gutachten bzgl. Teilfläche A, Dr. Fischer vom 20.12.2018, Anlage 3).



[<https://www.kirchheim-heimstetten.de/wp-content/uploads/2021/03/Anlage-2-Teilflaeche-AB-Fl.-Nr.-1045.jpg>]

Falsch, weil die Wartezeit von 1,5 Jahren nicht auf z.B. 20 Jahre angepasst wurde

Auch irreführend, weil die gutachterlichen Stellungnahmen (keine Gutachten) nur aussagten, dass zwischen den Teilstücken keine Unterschiede zu machen seien. Aber die Ausgangsbewertung war ja schon falsch.

Für das südliche davon gelegene, bisher gepachtete Teilstück wurde für den Ankauf (Tauschvertrag, Anlage 4) dann folglich **exakt der gleiche Preis** herangezogen. **Hierzu liegen zudem zwei gutachterliche Stellungnahmen vor** (Stellungnahme Walter Blank vom 18.10.2020, Anlage 5 und Stellungnahme Dr. Fischer vom 26.01.2021, Anlage 6).

Als Tauschgrundstück wurde durch die Gemeinde die westliche Teilfläche aus dem **Grundstück Fl. Nr. 82** vorgeschlagen. Aufgrund des Antragsverfahrens zum Bau eines Bullenmaststalls für 380 Tiere in direkter Nachbarschaft und der damit zu erwartenden Geruchsbelastung hatte die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt als Genehmigungsbehörde die Baukörper für das geplante Neubaugebiet auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 82 mehrmals nach Osten hin abrücken müssen. **Eine Bauerwartung durfte deshalb für das westlich davon gelegene Areal nicht angenommen werden** (Geruchsimmissionsprognose, Müller-BBM vom 16.09.2019, Seite 29, Anlage 7). Das entsprechende Wertgutachten (Gutachten, TÜV vom 17.03.2020, Anlage 8) ermittelte demnach einen Wert von 30,- Euro / m², weil das Grundstück **nicht bebaubar und somit lediglich landwirtschaftlich nutzbar** ist.

Für den Fall, dass für dieses Grundstück dennoch **innerhalb von zehn Jahren ab dem 23.12.2020 Wohnbaurecht entsteht**, entweder durch Baugenehmigung oder durch Bebauungsplan, verpflichtet der Tauschvertrag den Erwerber, eine dem Mehrwert des Grundstücks entsprechende **Aufzahlung an die Gemeinde** zu leisten.

Die Wertdifferenz zwischen dem Grundstück, das die Gemeinde erhalten hat, und dem, das die Gemeinde veräußert hat, betrug final 336.000,- Euro. Diese Differenz wurde auf Wunsch der Gemeinde vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Haushaltslage in **zehn Raten** geteilt. Es fallen **keine Zinsen** an. Steuerliche Erwägungen des Vertragspartners wurden hierbei weder besprochen noch berücksichtigt.

Das Immissionsgutachten schließt die Bebaubarkeit nur auf einer Teilfläche aus (Kriterium: Geruchsüberschreitung für mehr als 15% der Jahresstunden). 2.000m² wären bebaubar (z.B. 6 Reihenhäuser).

Mitnichten. Die Eigentümer haben lt. Vertrag ein 6-wöchiges Widerspruchsrecht. ("...es sei denn, die Beteiligte zu 2) hat binnen einer Frist von sechs Wochen dieser Absicht widersprochen.) Die Gemeinde kann ohne Einverständnis der Eigentümer kein Wohnbaurecht schaffen. (Was ist mit der Planungshoheit der Gemeinde?) Viel sinnvoller wäre es gewesen, die Aufzahlung an das Bebauungshindernis, die Bullenmaststallung, zu knüpfen