

Anträge

Fachgebiet 01
Aktenzeichen: 01.07.08
Vorlage Nr.: AN/0391/2019/1

Vorlage für die Sitzung			
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	06.05.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Antrag der CDU-Fraktion vom 18.02.2019 betreffend die Veräußerung von Grünflächen
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	entfällt

1. Beschlussvorschlag:

Der Antrag der CDU-Fraktion wird abgelehnt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Dem Antrag der CDU-Fraktion zufolge sollen verschiedene Arten von Grünflächen Grundstückseigentümern zum Erwerb angeboten werden:

1. Grünflächen, die an deren Grundstücke angrenzen, auch solche Parzellen, für die es bereits eine Patenschaft zur Pflege gibt (Straßenrestflächen)
2. nicht genutzte Wege oder Straßenland
3. Waldflächen

Für diese Flächen soll nicht der Bodenrichtwert als Kaufpreis zugrunde gelegt werden, weil

1. der wegfallende Pflegeaufwand durch die Mitarbeiter des Betriebshofes bereits eine Ersparnis für die Stadt darstelle und
2. durch die Grundsteuer zusätzliche Erträge erwirtschaftet würden.

I. Straßenrestflächen

Bei Grünflächen, die an Grundstücke von Bürgern angrenzen, handelt es sich in der Regel um sogenannte „Straßenrestflächen“.

Gemeint sind damit Flächen die für das Herstellen einer Straße nicht benötigt wurden und deshalb „übrig geblieben“ sind.

Die Verwaltung hat sich bereits vor mehr als 10 Jahren mit offensichtlich erkennbaren Flächen dieser Art beschäftigt.

Die damals betrachteten Flächen sind in die Grundstücke der Anlieger insbesondere als Vorgarten oder Zufahrt integriert worden, und werden von den Anliegern teils mit, teils ohne Patenschaft gepflegt.

Pflegeaufwand entsteht für die Mitarbeiter des Betriebshofes insoweit nicht.

Für alle bislang nicht identifizierten Fälle dürfte das in aller Regel ebenfalls so sein.

Die Identifikation solcher Flächen mittels eines georeferenzierten Grünflächenkatasters und die Forderung, dass diese Flächen im Grundbuch als eigenständige Grundstücke auszuweisen sind, setzt voraus, dass eine Vermessung stattgefunden hat, was in vielen Fällen noch nicht geschehen ist.

Die hierfür entstehenden Kosten würden den Wert der dadurch entstehenden Grundstücke deutlich überschreiten.

Das ist der Grund, warum in Gesprächen mit Betroffenen ein Ankauf dieser Flächen abgelehnt wurde.

Der Aufwand diese Flächen in der geforderten Form zu erfassen wäre personell und finanziell enorm hoch und stünde nach Meinung der Verwaltung in keinem Verhältnis zum erhofften Nutzen.

Sollte ein Bürger dennoch den Wunsch haben eine solche Fläche zu erwerben, würde der Vorschrift des § 90 Abs. 3 der Gemeindeordnung folgend, wonach die Stadt Rheinbach (nur) Vermögensgegenstände veräußern darf, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt und nach positivem Verlauf die Fläche veräußert.

In den vergangenen 10 Jahren hat es einen solchen Antrag allerdings nicht gegeben.

II. Straßenbegleitgrün

Pflegeaufwand entsteht für die Mitarbeiter des Betriebshofes für solche Grünflächen, die nicht an Grundstücke von Bürgern angrenzen.

Hierbei handelt es sich um das sogenannte „Straßenbegleitgrün“.

Was Straßen anbetrifft, sollen allein diese Flächen im Grünflächenkataster erfasst werden, um eine dauerhaft geordnete Pflege zu gewährleisten.

Diese Grünflächen sind nach § 2 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) teil der öffentlichen Straße und können deshalb nicht veräußert werden (vgl. § 90 Abs. 3 GO).

III. nicht genutzte (Feld-)Wege

Es kommt immer wieder mal vor, dass Landwirte die Verwaltung ansprechen, weil sie den Wunsch haben, insbesondere unbefestigte Feldwege, die nicht mehr genutzt werden und faktisch als Acker- oder Grünfläche genutzt werden, zu erwerben.

Die Verwaltung prüft diese Anträge darauf hin, ob die Voraussetzungen des § 90 Abs. 3 GO vorliegen.

Bei dieser Prüfung werden soweit vorhanden auch andere Anlieger sowie die Ortslandwirte beteiligt.

Wenn diese Prüfung ergibt, dass die Fläche nicht mehr für städtische Aufgaben benötigt wird, wird sie veräußert.

IV. Waldflächen

Im September 2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, zukünftig eine im Rahmen der haushalterischen und sonstigen wirtschaftlichen Möglichkeiten liegende nachhaltige Erweiterung des Rheinbacher Forstes zu verfolgen.

Der Fokus soll hierbei u.a. auf dem Waldflächenankauf zu Arrondierungszwecken liegen.

Der Antrag Waldflächen zu veräußern widerspricht dem Beschluss.

Im Einzelfall wäre durch den Forstbetrieb zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 90 Abs. 3 GO vorliegen.

V. Kaufpreis

§ 90 Abs. 3 Satz 2 GO schreibt vor, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Darunter ist der Wert zu verstehen, der sich bei der Veräußerung des einzelnen Gegenstandes unter voller Ausnutzung aller Möglichkeiten am Markt erzielen lässt; im Regelfall handelt es sich um den Verkehrswert.

Die Einschränkungen dieser Vorschrift durch die Worte „in der Regel“ lassen es zu, dass die Gemeinde in Ausnahmefällen eine Veräußerung unter dem vollen Wert oder sogar unentgeltlich vornimmt.

In diesen Fällen ist der Grundsatz einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung aber nur dann gewahrt, wenn die Gemeinde mit der Veräußerung gleichzeitig eine Aufgabe erfüllt.

Bei jedem einzelnen Grundstücksgeschäft muss die Gemeinde daher prüfen, ob ein Abschlag vom vollen Wert angemessen ist und gerechtfertigt werden kann. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten (z.B. unterschiedliches Preisniveau für Bauland, Wohnungsfehlbedarf, soziale Gesichtspunkte) zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Forderung bei der Veräußerung von Grundstücken vom vollen Wert abzuweichen, weil der wegfallende Pflegeaufwand durch die Mitarbeiter des Betriebshofes eine Ersparnis darstelle bzw. zusätzliche Erträge durch die Einnahme von Grundsteuern erwirtschaftet würden, keine geeignete Begründung, weil es sich nicht um von der Stadt Rheinbach zu erfüllende Aufgaben handelt.

Rheinbach, 17. April 2019

gez. Dr. Raffael Knauber
Erster Beigeordneter

gez. Walter Kühn
Sachgebietsleiter

Anlagen:

Antrag