

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 17.12.2014 TOP 9
Waldtausch zwischen der Stadt Bühl und dem Land Baden-Württemberg wegen dem Nationalpark Schwarzwald	
Anlagen: - Bestandslageplan Waldgrundstück Flst.Nr. 2138/94 (Anlage 1) - Bestandslageplan Frauenwald (Anlage 2) - Auflistung Erwerbsgrundstücke (Anlage 3)	

I. Sachverhalt:

Am 01.01.2014 ist das Gesetz zur Errichtung des Nationalparks Schwarzwald (Nationalparkgesetz-NLPG) in Kraft getreten. Im Nationalparkgebiet enthalten sind ca. 135 ha Waldflächen auf der Gemarkung Bühl. Dadurch ist die Stadt Bühl Mitglied im Nationalparkrat.

Im Vorfeld dieses Gesetzbeschlusses durch den Landtag hat sich der Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen zweimal mit der Thematik befasst. Am 12.06.2013 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat unterstützt die Einrichtung eines Nationalparks im Nordschwarzwald. Er stimmt der Bereitstellung von ca. 135 ha Stadtwald im Bereich Sand für einen Nationalpark zu und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Verhandlungen zu führen.“

Insbesondere hat die Flächenbereitstellung in wertgleichem Tausch zu erfolgen.

Am 24.07.2013 nahm der Gemeinderat im Rahmen der Möglichkeit zur Stellungnahme den Entwurf des Gesetzes zur Errichtung des Nationalparks Schwarzwald und zur Änderung weiterer Vorschriften zur Kenntnis. Weil beim Tauschgeschäft für die Stadt Bühl keine Grunderwerbsteuer anfallen darf, wurde eine entsprechende Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes eingefordert.

Das Land Baden-Württemberg besitzt im Bereich der Großen Kreisstadt Bühl insbesondere den rund 142,8 ha großen „Frauenwald“ hinter der Burg Windeck zwischen Kappelwindeck, Waldmatt, Neusatz und Bühlertal. Er erstreckt sich anteilig auf die Gemarkungen Bühl mit 56,7 ha, Neusatz mit 37,5 ha und Bühlertal mit 48,6 ha. Schon in ersten Gesprächen zeigte sich, dass eigentlich nur der Staatswald Frauenwald hinsichtlich seiner Größe und Lage als Tauschfläche in Betracht kommen kann. Vertreter des Landes hatten dann zügig die Bereitschaft zur Übereignung an die Stadt Bühl gezeigt. Am 04.07.2013 wurde einvernehmlich vereinbart, als wesentliche Grundlage für einen fairen wertgleichen Tausch, einen unabhängigen Forstgutachter mit der Erstellung von Waldwertschätzungen zu beauftragen. Den Auftrag erhielt sodann Herr Thomas Schneider, 77716 Fischerbach, als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forsteinrichtung und Waldwertschätzung. Seine zwei Schätzungen zu den Tauschobjekten gingen der Stadt Bühl im Februar 2014 zu.

Es zeigte sich sofort, dass ein wertgleicher Tausch nur mit den Staatswaldflächen auf Gemarkung Bühlertal annähernd erzielbar ist. Im Sommer 2014 wurde mit der Nachbargemeinde Bühlertal in diesem Punkt Einvernehmen erzielt.

...

Weiter wurde festgelegt, dass der Waldtausch nicht mit einem notariellen Tauschvertrag, sondern in einem von der Unteren Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Rastatt durchgeführten „freiwilligen Landtausch“ gemäß § 103 a ff des Flurbereinigungsgesetzes abgewickelt wird. Dadurch unterliegen die Bruttowerte nicht der Grunderwerbsteuer.

Die Stadt Bühl gibt im Tauschverfahren das Stadtwaldgrundstück Flst.Nr. 2138/94 mit 1.372.310 m² an das Land Baden-Württemberg ab. Die Fläche ist auf dem beigefügten Lageplan - Anlage 1 - markiert. Der Gutachter schätzte den Wert dieses Grundstückes auf **2.878.800 €** ein.

Der Staatswald „Frauenwald“ ist auf dem beigefügten Lageplan - Anlage 2 - farblich dargestellt. Er ist insgesamt 1.427.938 m² groß und setzt sich aus den einzelnen Teilgrundstücken zusammen, die in - Anlage 3 - aufgeführt sind. Den Gesamtwert dieser Grundstücke schätzte der Gutachter auf insgesamt **2.551.000 €**.

Somit ergibt sich zunächst ein Mehrwert von 327.000 € für den Bühler Stadtwald. Bei der Überprüfung der Waldwertschätzungen ergaben sich für die Verwaltung jedoch Fragestellungen bei der Gesamtwert-Herleitung, so dass die Verwaltung hier Gespräche zu einer Ergebniskorrektur einforderte. Weiter bestand die Diskussionsnotwendigkeit, über die reinen Boden- und Bestandswerte hinaus, noch Einigung zu weiteren finanziell relevanten Sachfragen wie zum Beispiel Grenzmängel oder Jagdpachtverluste zu erzielen und Detailfragen zum Waldtausch zu klären.

Am 17.10.2014 fand mit Herrn Forstpräsident Joos ein abschließendes Verhandlungsgespräch zu den Konditionen des Waldtausches statt, in dem Einigung erzielt wurde. Insbesondere bei der Waldwertermittlung zeigten die Vertreter des Landes Bereitschaft, die Argumente der Stadt aufzunehmen, so dass ein zusätzlicher Ausgleichsbetrag von 65.000 € zu Gunsten der Stadt zugesagt wurde. Durch diese Ergebniskorrektur ergibt sich eine Waldwertausgleichszahlung von 392.000 € an die Stadt Bühl.

Anerkannt wurden auch bestehende Grenzmängel im Frauenwald durch fehlende Grenzpunkte und zugewachsene Grenzen, die pauschal mit 10.000 € entschädigt werden.

Durch den geringeren Jagdpachtwert im Frauenwald gegenüber den Flächen im bisherigen Stadtwald ergeben sich auch Jagdpachtverluste für die Stadt Bühl, die in einer Höhe von 18.900 € ermittelt wurden. Daher wird auch dieser Betrag als pauschale Jagdwertentschädigung an die Stadt Bühl bezahlt.

Hinsichtlich der Gutachterkosten bestand von Anbeginn an Einigung über Kostenteilung. Dadurch ergibt sich eine Kostenerstattungspflicht in Höhe von rund 8.600 € an das Land Baden-Württemberg.

In der Summe ergibt sich somit durch den Waldtausch eine Ausgleichszahlung des Landes an die Stadt Bühl in Höhe von 412.300 €.

Grunderwerbsteuer fällt für die Stadt Bühl keine an. Ebenso auch keine Verfahrenskosten in dem vereinbarten freiwilligen Landtauschverfahren durch das Flurbereinigungsamt. Im Übrigen sind die Tauschkonditionen im Beschlussvorschlag abschließend aufgeführt.

Nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss kann die Angelegenheit dem Finanzausschuss des Landtages voraussichtlich im Januar 2015 zur Zustimmung vorgelegt werden. Erst dann kann das Tauschgeschäft vollzogen werden.

Mittelfristige Finanzplanung:

Durch den Waldtausch entsteht eine Minderung des Waldvermögens, das es als Zielsetzung grundsätzlich zumindest zu erhalten gilt zur Erfüllung der gestellten Aufgaben an einen Körperschaftswald. Daher hält es die Verwaltung für angezeigt, die Erlöse aus der Waldwert-Ausgleichszahlung wieder in den Forstbetrieb, insbesondere durch Waldkäufe, zu reinvestieren. Eine sich bietende Gelegenheit eines passenden größeren Erwerbsprojektes sollte also genutzt oder auch eine strategische Erwerbsoffensive angegangen werden.

Die Bildung einer Sonderrücklage ist haushaltsrechtlich nicht möglich. Stattdessen ist es denkbar, in der mittelfristigen Finanzplanung jährlich höhere Beträge für Walderwerbe vorzusehen als Dokumentation des politischen Willens des Gemeinderates. Konkrete Erwerbsmöglichkeiten sind dem Wald-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss in seinem Zuständigkeitsbereich jeweils zur Entscheidung vorzulegen.

Der Tagesordnungspunkt wurde am 17.11.2014 vom Wald-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zur abschließenden Entscheidung dem folgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Waldtausch:

a) In einem von der Unteren Flurbereinigungsbehörde durchzuführenden Verfahren zu einem „freiwilligen Landtausch“ gemäß § 103 a ff des Flurbereinigungsgesetzes veräußert die Stadt Bühl das Stadtwaldgrundstück Flst.Nr. 2138/94 mit 1.372.310 m² der Gemarkung Bühl an das Land Baden-Württemberg.

Die Stadt Bühl erwirbt gleichzeitig im Tauschwege die in der beigefügten - Anlage 3 - aufgeführten Grundstücke auf den Gemarkungen Bühl, Neusatz und Bühlertal mit einer Gesamtfläche von 1.427.938 m².

Infolge des Waldtausches hat das Land Baden-Württemberg eine Gesamt-Ausgleichszahlung in Höhe von **412.300 €** an die Stadt Bühl zu erbringen.

b) Die Grunderwerbsteuer für den Gesamtausgleichsbetrag trägt das Land Baden-Württemberg.

c) Es ist eine beidseitige Nachzahlungsverpflichtung zu vereinbaren für eine Frist von 15 Jahren, wonach bei Realisierung von höherwertigeren Nutzungen die Bodenwertsteigerung in Abhängigkeit der Verkehrswerte nachzuentrichten ist.

d) Die Grundstücke gehen über wie sie stehen und liegen. Rechte und Lasten werden jeweils ohne finanziellen Ausgleich übernommen. Der jeweilige Übernehmer tritt in bestehende Verträge und Duldungsverpflichtungen ein.

e) Die Besitzübergabe soll zum 01.01.2015 erfolgen beziehungsweise alternativ bei Rechtskraft des freiwilligen Landtauschverfahrens.

f) Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, im freiwilligen Landtauschverfahren sämtliche erforderlichen Erklärungen zur Veräußerung und zum Erwerb der betreffenden Waldgrundstücke abzugeben, so dass der Waldtausch zu den oben genannten Bedingungen in den Grundbüchern vollzogen werden kann.

2. Mittelfristige Finanzplanung:

Der Gemeinderat erachtet es für sinnvoll, die Erlöse aus dem Waldtausch Stadt / Land vor allem durch geeignete Waldkäufe wieder in den Forstbetrieb der Stadt Bühl zu investieren.

Daher ist ein Betrag in Höhe von 400.000 € in der mittelfristigen Finanzplanung in den Folgejahren wieder für Investitionen in Waldgrundstücke, insbesondere Walderwerbe, bereit zu stellen.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		