

## B32: Grundstücksspreise sind umstritten

Landwirte aus Altshausen und Vorsee lehnen Angebot des Regierungspräsidiums ab – Straßenbau beginnt trotzdem



1 von 2

Die Vorbereitungen für den Ausbau der B 32 zwischen Altshausen und Vorsee haben schon begonnen, doch das Regierungspräsidium Tübingen und die Anlieger konnten sich noch nicht auf Grundstücksspreise einigen. (Foto: Barbara Baur)

Altshausen / sz Der Zeitplan für den Ausbau der Bundesstraße 32 zwischen Altshausen und Vorsee ist bereits fixiert. Doch die Grundstücke, auf denen die verbreiterte Straße später einmal verlaufen soll, befinden sich allesamt noch in Privatbesitz. Die Landwirte sträuben sich derzeit noch, ihre Flächen herzugeben. Eine Einigung mit dem Regierungspräsidium Tübingen ist nicht in Sicht. Finden die beiden Parteien keine gemeinsame Lösung, könnte den Landwirten Enteignung drohen.

Dass die Situation zwischen den Landwirten und dem Regierungspräsidium verfahren ist, hat sich bei einer Versammlung der Grundstückseigentümer im Dorfstüble im Altshauser Teilstadt Stüben gezeigt. Wenn es nach den Landwirten geht, denen die Flächen gehören, liegt der vom Regierungspräsidium gebotene Preis deutlich unter dem Marktwert. Doch das Regierungspräsidium will sein Angebot nicht weiter erhöhen.

„Der Preis, der uns angeboten wurde, lag weit unter dem Preis, der vor 20 Jahren beim Bau der Ortsumfahrung von Altshausen bezahlt wurde“, sagt Günter Schwegler, Landwirt aus Wolpertswende, der von den 25 Grundstückseigentümern zu einem von sechs Sprechern bestimmt wurde. Später habe die Behörde ihr Angebot zwar erhöht. Doch auch zu diesem Preis sei eine Ersatzbeschaffung in Ortsnähe unmöglich.

### Vergleich mit anderen Preisen

Wie das Regierungspräsidium mitteilt, handelt es sich dabei aber um einen angemessenen Preis, der sich am Verkehrswert orientiert. Wie der Verkehrswert festgelegt wird, erläutert ein Pressesprecher: „Die Wertermittlungsverordnung schreibt vor, dass der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln ist.“ Dabei werde unter anderem auf die von den Gemeinden geführten Kaufpreissammlungen und festgesetzten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Doch genau das wollen die Landwirte nicht akzeptieren. „Dabei handelt es sich um einen historischen Wert“, sagt Schwegler. „Weil die Grundstücksspreise gestiegen sind, können wir zu diesem Preis aktuell kein Land als Ersatz kaufen, schon gar nicht in Ortsnähe.“ Unter dem Begriff „Verkehrswert“ verstehe er aber, dass dies ohne Verlust möglich sein sollte.

Außerdem berufen sich die Landwirte darauf, dass bei früheren Straßenbauprojekten, etwa bei der Ortsumfahrung Altshausen vor 20 Jahren oder bei der Sanierung des B32-Ab schnitts zwischen Vorsee und Blitzenreute deutlich mehr bezahlt wurde. Das sind allerdings Werte, die das Regierungspräsidium in die aktuellen Verhandlungen nicht einbezieht. „Die Straßenbaubehörde ist beim Grunderwerb jeweils an die aktuellen Verkehrswerte gebunden. Andere Preise, die in der Vergangenheit womöglich von verschiedener Seite gezahlt wurden, ändern daran nichts“, sagt ein Pressesprecher.

### Besitzinweisung droht

Schwegler kritisiert auch die Art und Weise, mit der die Behörde mit den Landwirten verhandelt hat. Das Regierungspräsidium habe sich ein Jahr nach dem Planfeststellungsbeschluss bei den Landwirten aus Wolpertswende mit dem ersten Angebot gemeldet. Zum selben Zeitpunkt, als die Behörde ihr zweites Angebot mache, seien die Landwirte außerdem gefragt worden, ob sie ihren Besitz der Straßenbauverwaltung überlassen, sie also grünes Licht für den Bau auf ihren Grundstücken geben. Ein Schritt, den man sich als Eigentümer gründlich überlegen wolle. „Daraufhin, nur zwei Monate später, drohte das Regie-

## Wann zerbricht der Euro?

Wenn Sie über ein Vermögen von mehr als 250.000 € verfügen, sollten Sie unbedingt die neueste Prognose von Grüner Fisher Investments anfordern. Research und Analysen, die Sie umgehend für Ihr eigenes Depot nutzen können und nicht verpassen sollten.

[Hier klicken und](#)

rungspräsidium an, dass der Besitz gerichtlich eingewiesen wird, wenn wir nicht unterschreiben", sagt Schwegler.

Zuletzt habe das Regierungspräsidium vorgeschlagen, ein Gutachten in Auftrag zu geben, das dann aber auch bindend sei, berichtet Daniel Steiner, Bürgermeister von Wolpertswende. „Was das Angebot für den Grundstückspreis anbelangt, wird die Behörde nicht mehr abweichen“, sagt er. „Sie haben nicht mehr Spielraum.“ Der Preis werde schlussendlich in weiteren Verhandlungen oder im Enteignungsverfahren festgelegt. Patrick Bauser, Bürgermeister von Altshausen, formuliert die Hoffnung, dass der Tausch von Grundstücken zu einer Lösung beitragen könne. Er weist aber auch darauf hin, dass bisher vom Regierungspräsidium angebotene Grundstücke „nicht die besten Flächen“ gewesen seien.

## Landwirte wünschen Tauschland

Die Landwirte wollen weiterhin zusammenstehen, um ihre Rechte zu verteidigen. „Wir haben keine überzogenen Forderungen. Wir wollen nur einen angemessenen Preis und Tauschmöglichkeiten“, sagt Schwegler. Eberhard Sigloch aus Altshausen, ebenfalls Mitglied des Sprecherkreises, betont, dass die Landwirte dem Ausbau der Bundesstraße grundsätzlich positiv gegenüberstehen. „Das ist längst überfällig“, sagt er. Dennoch seien die Konditionen, die derzeit im Raum stehen, nicht akzeptabel. „Wir wollen Tauschland oder einen Preis, zu dem wir entsprechende Grundstücke kaufen könnten“, sagt er.

„Unter den Anliegern hat die drohende Besitzeinweisung große Unruhe ausgelöst“, sagt Schwegler. Er selbst ist betroffen von einer Besitzeinweisung: Auf seinem Grundstück wurde ein rund 300 Meter langer Wall gebaut, der insbesondere dem Schutz von Kiebitzen dient soll. „Dieser Umgang mit Eigentum befremdet uns“, sagt er.

## Wie Enteignung funktioniert

Können sich die Landwirte und das Regierungspräsidium nicht einigen, wird der Bau der Straße über Besitzeinweisungsverfahren ermöglicht. Dabei wird gerichtlich bestimmt, dass die Landwirte ihren Besitz der Straßenbauverwaltung überlassen müssen. Das bedeutet, dass die Landwirte zwar weiterhin Eigentümer der Flächen bleiben, doch die Behörde das Recht bekommt, auf ihren Flächen die Straße zu bauen. Über den Kaufpreis oder die Höhe der Entschädigung wird in diesem Verfahren nicht verhandelt.

Dennoch bleibt es das Ziel, dass die Flächen in das Eigentum des Staates übergehen. Dies erfolgt entweder auf freiwilliger Basis durch einen Kaufvertrag oder durch ein Enteignungsverfahren. Die Entschädigung bemisst sich laut Enteignungsgesetz nach dem Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks. In der Wertermittlungsverordnung ist vorgeschrieben, dass der Bodenwert in der Regel durch einen Preisvergleich zu ermitteln ist. Dabei wird etwa auf die Kaufpreissammlungen der Gemeinden und den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Falls es erforderlich ist, werden außerdem Vergleichspreise von Nachbargemarkungen oder die allgemeine Kaufpreisentwicklung berücksichtigt.

## Ausbau auf vier Kilometern

Auf dem rund 4,3 Kilometer langen Ausbauabschnitt zwischen Altshausen und Vorsee wird die B32 auf einer Länge von rund 2,1 Kilometern mit einer Fahrbahnbreite von 11,5 Metern dreispurig ausgebaut. Auf den verbleibenden 2,2 Kilometern bleibt die Straße zweispurig, wird aber von sechs auf acht Meter verbreitert.

Geplant ist, dass zwei Bauabschnitte mit jeweils zwei Unterabschnitten gebildet werden. Die Reihenfolge ihrer Abarbeitung steht laut Regierungspräsidium Tübingen derzeit allerdings noch nicht fest. Momentan laufen mit den Gemeinden und Verkehrsbehörden die Abstimmungen in Bezug auf die Verkehrsführung während der Bauzeit. Voraussichtlich wird der Verkehr großräumig umgeleitet. Sobald die Bauzeit feststeht, kann der Zeitplan konkretisiert werden.

Im November 2016 wurde bereits mit den ersten vorbereitenden Arbeiten begonnen. Unter anderem wurde ein Wall zum Schutz der Kiebitze und eine kleine Umfahrung auf Höhe der Abfahrt Stuben gebaut. An dieser Stelle soll für die Gemeindeverbindungsstraße nach Stuben eine Unterführung gebaut werden. Im Jahr 2019 soll die Straße fertig sein.

URL: [http://www.schwaebische.de/region\\_artikel,-B32-Grundstueckspreise-sind-umstritten-\\_arid,10650325\\_toid,520.html](http://www.schwaebische.de/region_artikel,-B32-Grundstueckspreise-sind-umstritten-_arid,10650325_toid,520.html)  
Copyright: Schwäbisch Media Digital GmbH & Co. KG / Schwäbischer Verlag GmbH & Co. KG Drexler, Gessler.  
Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung und nicht-private Nutzung nur mit schriftlicher Genehmigung.  
Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an [online@schwaebische.de](mailto:online@schwaebische.de).