

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Erschließungsprobleme im Quartier
"Jellinekstraße" und Straße "Im
Emmertsgrund"**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. Mai 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund	22.04.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bauausschuss	27.04.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	20.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Emmertsgrund, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen diese Information zur Kenntnis.

Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 22.04.2010

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Bauausschusses vom 27.04.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.04.2010

4.1 Erschließungsprobleme im Quartier "Jellinekstraße" und Straße "Im Emmertsgrund"

Informationsvorlage 0059/2010/IV

Frau Dr. Weigle vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz erläutert die Erschließungsprobleme, die sich im Quartier „Jellinekstraße“ und Straße „Im Emmertsgrund“ aufgrund nicht ausreichend konkret formulierter Baulasten ergeben. Sie berichtet über Lösungsansätze, die wegen mangelnder Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden können.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Jakob

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Das Hauptproblem besteht darin, dass die Häuser bereits in 5. und 6. Generation verkauft wurden und keine Eigentümergemeinschaft gebildet wurde.
- Wie können weitere Lösungsmöglichkeiten aussehen?
- Wie wurden die Baulasten beim Verkauf der Häuser protokolliert?
- Es gibt schon Fälle, in denen die Käufer von Häusern Prozesse um die Baulast verloren haben. Der Vorbesitzer ist nicht verpflichtet, den neuen Eigentümer auf die Baulast hinzuweisen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel berichtet, dass weitere Lösungsansätze geprüft werden, um eine rechtlich tragfähige und auch gegen Einzelinteressen umsetzbare Lösung zu finden.

Herr Hielscher, Leiter des Vermessungsamtes, berichtet, dass die Prüfung noch nicht abgeschlossen ist. Zurzeit herrschen baurechtswidrige Zustände und nachbarschaftliche Konflikte. Als Lösung könnte eine vereinfachte Umlegung oder ein Bodenordnungsverfahren dienen. Weitere Lösungsmöglichkeiten könnten Zwangsmaßnahmen mit den üblichen Regularien des Rechtsstaates sein oder ein Verfahren, dass den Gehweg als gesonderte Fläche ausweist.

Bei den Veräußerungen der Häuser haben die Voreigentümer dem neuen Eigentümer die Baulasten oft verschwiegen. Ein Käufer ist selbst verpflichtet, sich über eventuell vorhandene Baulasten Informationen einzuholen.

Herr Fehrer, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz berichtet, dass derzeit regelmäßig Abbruchverfügungen gegen das „Zustellen“ des Weges veranlasst werden müssen.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den **Antrag:**

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz berichtet im Herbst 2010 im Bauausschuss über den aktuellen Sachstand.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt dies zu.

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2010

Ergebnis: Kenntnis genommen

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

WO 6

Ziel/e:

+ Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen Aller gestalten

Begründung:

Wiederherstellung einer ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung zur Befriedung der im Quartier entstandenen Streitigkeiten und gerichtlichen Auseinandersetzungen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Antrag:

Mit Schreiben vom 08.02.2010 hat die Fraktionsgemeinschaft Grüne / Generation.HD unterstützt von BL / LI und FWV beantragt, einen Tagesordnungspunkt „Erschließungsprobleme im Emmertsgrund“ für die nächste Sitzung des Gemeinderats aufzunehmen.

Die Verwaltung wurde gebeten zu erläutern, welche Möglichkeiten es gibt, die Erschließungsprobleme in dem Wohngebiet am südlichen Ende des Emmertsgrundes zwischen Jellinekstraße und der Straße Im Emmertsgrund zu beseitigen.

Folgende Fragen sollen in diesem Zusammenhang geklärt werden:

1. Welcher Bebauungsplan bzw. welche Änderungen seit 1971 sind rechtsgültig?
2. Wie kann nachträglich – lange nach Abschluss der Bebauung – das öffentliche Wegerecht planerisch gesichert werden? Ist erneut eine Bebauungsplanänderung nötig oder sinnvoll?
3. Wie kann sonst sichergestellt werden, dass ein öffentliches Wegerecht wieder hergestellt wird?
4. Setzt eine Gemeinschaftsanlage – wie eben diese Durchgangswege -, einschließlich Beleuchtung und Unterhalt, zwingend die Bildung einer Eigentümergemeinschaft voraus?
5. Welche Kosten entstünden, wenn die Stadt den Eigentümern anbieten würde, Durchgangswege zu erwerben und den Unterhalt zu übernehmen? Welche Alternativen dazu gibt es noch?
6. Welche Kosten sind durch die bisherigen Prozesse der Stadt entstanden?

Antwort der Verwaltung:

1. Bebauungsplan und Baulast

Der seit dem 18. Juni 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Emmertsgrund“ sah für den hier betroffenen Bereich ursprünglich eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit bis zu zehn Geschossen vor. Dieses städtebauliche Konzept wurde aufgrund der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der größeren Nachfrage nach Eigenheimen für die beiden südlichen Quartiere 5b und 6e dahin gehend geändert, dass eine ein – bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel – und Reihenhäusern ermöglicht werden sollte. Die Planänderung erfolgte im Rahmen der 3. Änderung „Emmertsgrund – Änderung im Bereich Jellinekstraße / Im Emmertsgrund“. Das Änderungsverfahren wurde im Jahre 1978 durchgeführt; die Änderung wurde am 20.07.1979 rechtskräftig.

Die Wegeflächen nach diesem ursprünglichen Plan (vom 18.06.1971) waren an anderer Stelle vorgesehen als bei der späteren Planung (20.07.1979).

Die inneren Erschließungswege wurden im Bebauungsplan vom 20.07.1979 als „Gemeinschaftsanlage (Gehweg) der Anlieger zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzt. Die Grundstücke befanden sich zum Zeitpunkt der Planänderung im Eigentum des Erschließungsträgers Neue Heimat Baden – Württemberg.

Die Neue Heimat hatte gegenüber der Stadt Heidelberg zur Umsetzung dieser Festsetzung die Baulast übernommen, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen und die Flächen zu unterhalten. Baulasten müssen von den Rechtsnachfolgern beachtet werden.

Zwischenzeitlich hat die Neue Heimat die Grundstücke an Rechtsnachfolger veräußert; inzwischen sind es 52 betroffene Eigentümer.

Mit Urteil vom 05.12.2001 hat der VGH Baden-Württemberg in einem zwischen einer Eigentümerin und der Stadt geführten Rechtsstreit entschieden (Az.: 3 S 2425/00), dass der Bebauungsplan rechtmäßig sei. Die Festsetzung des Gehrechts sei eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB (Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen) und gleichzeitig nach § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB (Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen).

Der VGH ließ offen, ob die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage hinreichend bestimmt und damit rechtmäßig ergangen sei, da jedenfalls die Festsetzung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche rechtmäßig sei.

Eine solche planerische Festsetzung habe zur Folge, dass die Fläche vom Grundstückseigentümer für eine vorgesehene Nutzung vorzuhalten und auf ihr keine den Festsetzungen widersprechende bauliche Anlagen zulässig seien.

Zur Realisierung des Gehrechts bedürfe es aber entweder einer Einigung mit den Grundstückseigentümern (z. B. Baulastübernahme) oder einer Enteignung (BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998, 4 BN 49.98).

Der VGH stellte in seinem Urteil jedoch fest, dass die zur Realisierung von der Neuen Heimat übernommenen Baulasten zwar formell ordnungsgemäß zustande kamen, aber wegen Unbestimmtheit materiell rechtswidrig seien.

Es sei unklar, ob sich die Baulast auf die Fassung des Bebauungsplans vom 18.06.1971 oder vom 20.07.1979 beziehe. Sie enthalte deshalb keine Verpflichtung der Grundstückseigentümer, den abgesperrten Grundstücksteil der Allgemeinheit als Gehweg zur Verfügung zu stellen.

Dieses Urteil hat zwar grundsätzlich nur Bindungswirkung zwischen den Verfahrensbeteiligten. Allerdings werden die Ausführungen zu Bebauungsplan und übernommener Baulast auch in anderen Verfahren nicht anders ausfallen, da bei der übernommenen Baulast die Unbestimmtheit daher rührt, dass unklar ist, auf welche Bebauungsplanversion sie sich bezieht. Diese Problematik besteht auch bezüglich anderer Grundstücke.

Diese Rechtsprechung hat zur Folge, dass die Stadt zwar den Abbruch von baulichen Anlagen auf den für das mit dem Gehrecht belasteten Flächen verlangen kann, nicht aber die Bereitstellung und Unterhaltung der Flächen. Die Flächen können also beispielsweise sanktionslos bepflanzt werden.

Die Eigentümer können die Löschung der Baulast verlangen. In einem Fall ist die Löschung bereits erfolgt.

Zudem sind die hinten liegenden Grundstücke derzeit nicht bauordnungsrechtlich erschlossen, da zur bauordnungsrechtlichen Erschließung eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Zugangs erforderlich ist, eine privatrechtliche Sicherung durch z. B. Eintrag einer Grunddienstbarkeit reicht hierfür nicht aus.

2. Bisherige Anstrengungen zur Umsetzung der planerischen Festsetzung

Da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Emmertsgrund vom 20.07.1979 das öffentliche Wegerecht – planerisch – gesichert ist, richten sich die Bemühungen der Verwaltung derzeit auf die rechtmäßige Umsetzung der planerischen Festsetzungen (**Anlage 1**).

Seit mehreren Jahren versucht das Baurechtsamt gemeinsam mit dem Rechtsamt, mit den 52 Eigentümern dazu zu kommen, dass diese eine neue – wirksame – Baulast eingehen. Eine Baulast kann nur freiwillig übernommen werden.

Eine Baulast wird regelmäßig gegen Zahlung einer Entschädigung übernommen. Die Stadt bot den Eigentümern an, die Entschädigungszahlung auf das Doppelte aufzustocken, sodass der aufgestockte Betrag in einen von den Eigentümern verwalteten Fonds hätte eingebracht werden können. Aus diesem Fonds hätten die Eigentümer die anstehenden notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Wegenetz und den Beleuchtungsanlagen vornehmen können.

Nachdem bereits im Jahr 2009 die Bereitschaft zur Übernahme einer Baulast bei den Eigentümern abgefragt wurde, der Rücklauf aber nicht repräsentativ war, hatten sie bis zum 15.03.2010 (vgl. **Anlage 2**) erneut Zeit zu erklären, ob sie bereit sind, eine solche Baulast einzugehen oder nicht.

Von den 52 betroffenen Eigentümern haben bis zum 25.03.2010 20 Parteien geantwortet – 7 Eigentümer sind bereit, die Baulast einzugehen, 13 lehnen dies ab.

Im Ergebnis ist damit der Versuch gescheitert, zu einer – freiwilligen – Übernahme der Baulast durch Vereinbarung mit den Eigentümern zu kommen.

3. Weitere Möglichkeiten zur (Wieder-)Herstellung eines öffentlichen Wege-rechts

Nachdem durch den aktuellen Rücklauf der Eigentümerbefragung klar geworden ist, dass die bisher verfolgte Zielsetzung nicht erreicht werden konnte, müssen weitere Möglichkeiten der Umsetzung der planerischen Festsetzung des Gehrechts sorgfältig rechtlich geprüft werden.

Dabei werden Fragen des Planungsrechts, des Straßenrechts, des Umlen-gungsrechts, des Enteignungsrechts und ihr Zusammenspiel eine Rolle spie-len.

Nach Abwägung dieser Möglichkeiten und ihrer Chancen auf eine Realisierung kann eine Entscheidung getroffen werden, wie weiter sinnvollerweise in Rich-tung einer Lösung vorgegangen werden kann.

Die Ergebnisse der Prüfung sollen nach Möglichkeit noch in diesem Jahr in den Gemeinderat eingebracht werden.

4. Eigentümergemeinschaft

Bisher stehen die Wegeflächen nicht in Gemeinschaftseigentum, sondern im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Wer eine große, mit einem Gehrecht belastete Fläche auf seinem Grundstück hat, trägt dafür die Unter-haltungslast alleine. Das hat bisher zu Ungerechtigkeiten geführt, gegen die sich die betroffenen Eigentümer wehren.

Der Vorteil einer Eigentümergemeinschaft wäre, dass sich die Unterhaltungs-last auf alle Eigentümer anteilig verteilen würde. Es zeichnet sich aber bereits ab, dass nicht alle Eigentümer bereit sind, ihren betroffenen Grundstücksteil in Miteigentum zu überführen.

Im Übrigen würde die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nichts daran än-dern, dass die hinten liegenden Grundstücke bauordnungsrechtlich nicht er-schlossen wären, es sei denn, die Eigentümergemeinschaft würde eine Bau-last übernehmen.

5. Unterhaltungskosten und Erwerbskosten

- a) Wegeflächen
Nach einer Schätzung des Tiefbauamts betragen die jährlichen Kosten für den Unterhalt der Wegeflächen ca. 3.500,00 Euro. Diese Kostensätze basieren auf dem Merkblatt für den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden, FGSV = Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2004. Preissteigerungen wurden berücksichtigt.
Aktuell müssten Unterhaltungsarbeiten in Höhe von ca. 10.000 bis 15.000,00 Euro vorgenommen werden für Pflasterregulierung und Kleinreparaturen, um die Verkehrssicherheit wiederherzustellen und aktuelle Unfallgefahren auszuschließen. Diese Zahl beruht ebenfalls auf einer Schätzung des Tiefbauamts.
- b) Beleuchtung
Die Beleuchtung müsste gemäß dem neuen Straßenbeleuchtungsvertrag an die Stadtwerke (KIS = Kommunale Infrastruktur – und Service GmbH) übertragen werden.
Die Kosten für den Stromverbrauch betragen dann 225,00 Euro / Lichtpunkt pro Jahr zzgl. MwSt. Nach den Unterlagen der Stadt gibt es in dem Areal gegenwärtig 27 Lichtpunkte.
Für den Betrieb der Beleuchtungsanlage müssten jährlich 7.229,25 Euro an die Stadtwerke bezahlt werden. Die Pauschale wird entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung jährlich fortgeschrieben.
In dieser Summe noch nicht berücksichtigt sind die unmittelbar notwendigen Investitionen in defekte / abgeschriebene Leuchten, die noch nicht bezifferbar sind.
Nach einem von Herrn Aranowski, der die Eigentümer in dieser Sache vertritt, eingeholten Kostenvoranschlag eines privaten Unternehmers belaufen sich die Kosten für eine umfassende Sanierung der Beleuchtungsanlage auf einen Betrag von 46.000,00 Euro.
- c) Summe
Dies ergibt eine Summe von
3.500,00 Euro pro Jahr für die Unterhaltung der Wegeflächen und
7.229,25 Euro pro Jahr für den Betrieb der Beleuchtungsanlage durch die SWH,
also rund 11.000,00 Euro im Jahr an laufenden Kosten.
Hinzu kommen einmalig 10.000,00 bis 15.000,00 Euro für die Instandsetzung der Wegeflächen und ca. 46.000,00 für die Erneuerung der Beleuchtungsanlage.
- d) Die entstehenden Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten betragen nach der momentanen Schätzung mindestens 170.000,00 Euro.

6. Kosten bisheriger Prozesse

In dem erwähnten Prozess, der mit dem Urteil des VGH vom 05.12.2001 abgeschlossen wurde, wurde die Stadt zur hälftigen Kostentragung verurteilt. Hierdurch entstanden Kosten in Höhe von ca. 1.500,00 Euro (Gerichts- und Anwaltskosten).

In dem die Löschung einer Baulast betreffenden Prozess entstanden Kosten in Höhe von ca. 600 Euro (Gerichts- und Anwaltskosten).

In einem laufenden Prozess, der den verfügten Abbruch einer in der Gehrechtsfläche errichteten baulichen Anlage zum Gegenstand hat, hat die Stadt erstinstanzlich obsiegt, der Prozess ist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Katasterauszug
A 02	Anschreiben an die Eigentümer vom 06.02.2010