



Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg

Amt/Dienststelle **Amt für Baurecht
und Denkmalschutz**

Verwaltungsgebäude -Prinz Carl, Kornmarkt 1-
 Bearbeitet von Frau Dr. Weigle, Mediatorin
 Zimmer 118
 Durchwahl 58-25490
 Fax 58-25900
 E-Mail Baurechtsamt@Heidelberg.de
 Datum 06. Februar 2010

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen
 63 wg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zwischenzeit ist eine ganze Reihe von Monaten vergangen ohne nach außen erkennbaren Fortschritt in der Sache.

Die Stadt Heidelberg und Herr Aranowski waren in dieser Zeit nicht untätig, so dass wir jetzt erneut auf Sie zugehen können, um weiter in Richtung Lösung voranzukommen.

Zwischenzeitlich liegen Kostenschätzungen für die Wiederherstellung der Beleuchtung und für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten in Bezug auf Treppen und Wege vor.

Um auf dem Weg der Einigung voranschreiten zu können, braucht die Stadt Heidelberg die flächendeckende Übernahme der Baulast.

Mit Herrn Aranowski wurde besprochen, dass die Stadt diesen Brief an Sie richtet und Sie darum bittet, Ihre Bereitschaft zur Übernahme der Baulast auf dem beigefügten Formular zu erklären und an die Stadt zurück zu schicken.

Herr Aranowski hat sich bereit erklärt, auf Fragen, die von Ihrer Seite bestehen, zu antworten. Selbstverständlich stehe auch ich gerne weiter für Ihre Fragen zur Verfügung.

1. Die rechtliche Ausgangssituation ist weiter unverändert:

Für Ihr Grundstück ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan Emmertsgrund festgelegt. Ziel dieser Festlegung war und ist es, die innere Erschließung des Areals durch in Privateigentum stehende Gehwege zu gewährleisten. Zur Umsetzung des Gehrechts wurde von der ehemaligen Grundstückseigentümerin eine Baulast gegenüber der Stadt Heidelberg übernommen, die folgenden Wortlaut hat:

„Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einschließlich der Verpflichtung zur Unterhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Gehflächen bei anteilmäßiger Kostentragung im Verhältnis der angrenzenden Geschossflächen.“

Öffnungszeiten Technisches Bürgeramt: montags und freitags 8.00 – 12.00 Uhr, dienstags und mittwochs 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 – 17.30 Uhr

Stadt Heidelberg
 Postfach 105520
 69045 Heidelberg

Telefon Vermittlung (06221) 58-10 580
Telefax (06221) 58-10 900
E-Mail stadt@heidelberg.de

Banken Sparkasse Heidelberg Kto. 24007 BLZ 672 500 20
 Heidelberger Volksbank e.G. Kto. 20251000
 BLZ 672 900 00
 H + G Bank Heidelberg Kurpfalz Kto. 60360600
 BLZ 672 901 00

So erreichen Sie uns:
Buslinien 30 und 33
(Rathaus / Bergbahn)

Der Verwaltungsgerichtshof Baden – Württemberg hat 2001 entschieden, dass die Baulast zu unbestimmt ist, so dass insoweit eine Lücke klafft zwischen dem, was der Bebauungsplan festsetzt und dem, was die Stadt durchsetzen kann.

Um dieser ungunstigen Situation zu begegnen und die ordnungsgemäße Erschließung auch für die in zweiter Reihe liegenden Häuser zu ermöglichen, soll eine neue, hinreichend bestimmte Baulast begründet werden. Eine solche Baulast würde sicherstellen, dass die sie umfassenden Gehwegflächen nicht abgesperrt werden dürfen, dass keine Mauern oder Zäune auf ihnen errichtet werden dürfen und dass Jedermann sie nutzen darf, um zu seinem Grundstück zu gelangen.

2. Lösungsvorschlag der Stadt

Die Entschädigung der Eigentümer für die Übernahme der Baulast soll aus zwei Teilen bestehen:

¼ des Bodenrichtwertes (85 Euro pro m²) für die Baulastflächen in Höhe von 94 265,- Euro zur anteiligen Auszahlung an die Eigentümer;

¼ des Bodenrichtwertes für die Baulastflächen in Höhe von 94 265,- Euro in den Fonds zur Instandsetzung und Sanierung von Treppen, Wegen und Beleuchtung.

Wie bereits ausgeführt betragen die Kosten für notwendige Reparaturen am Pflaster und die Beseitigung aktueller Unfallgefahren nach einer Schätzung des städtischen Tiefbauamts zwischen 10 000 und 15 000 Euro.

Der Kostenvoranschlag, den Herr Aranowski in Bezug auf die Sanierung der Beleuchtung eingeholt hat, kommt auf rund 46 000,- Euro.

Damit blieben aus dem im Fonds vorgesehenen Betrag von 94 265,- Euro noch rund 33 000,- Euro übrig für weitere Maßnahmen in der Zukunft.

Wenn also alle Eigentümer die neue Baulast übernehmen,

- würden Sie alle die dargestellte Entschädigung in Geld erhalten,
- könnten die ungelösten Instandhaltungsprobleme über den Fonds über Jahre finanziert werden,
- könnte die Stadt wirksame Verfügungen gegen Eigentümer erlassen, die die Flächen absperren oder mit Büschen bepflanzen,
- wären die hinten liegenden Grundstücke wieder ordnungsgemäß erschlossen.

Zwischenzeitlich wurde mit positivem Ergebnis geprüft, dass für die vom Wegerecht besonders betroffenen Grundstücke Befreiungen erteilt werden können und damit das Wegerecht beschränkt wird auf das notwendige Maß von 1 m auf jedem Grundstück – so dass der Weg also 2 m breit ist.

Wir hoffen, dass der Boden nun hinreichend vorbereitet ist, um Ihnen als Eigentümer die Übernahme der Baulast möglich zu machen.

In der Anlage finden Sie ein Formular, in dem Sie ankreuzen können, ob Sie bereit sind, diese Baulast für Ihr Grundstück zu übernehmen oder nicht. Sie übernehmen die Baulast nicht schon durch die Übersendung des Formulars, sondern erst bei einem persönlichen Erscheinen beim Baurechtsamts unter Abgabe einer entsprechenden Baulastenerklärung.

Bitte senden Sie das Formular spätestens bis zum **DATUM EINFÜGEN im beiliegenden adressierten und frankierten Rückumschlag zurück. Die damit fallende Entscheidung ist ausschlaggebend dafür, ob die Stadt am bisherigen Lösungskonzept festhalten kann oder nicht.**

Ein Doppel für Ihre Unterlagen ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Weigle

Als Anlage zu diesem Schreiben fügen wir bei:

- zwei Formulare (Bereitschaft zur Baulastübernahme)
- frankierter und adressierter Rückumschlag.