

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"
Vereinfachtes Umlegungsverfahren**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. März 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund	03.02.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	22.02.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	02.03.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.03.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat, der Bauausschuss und der Hauptausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens im Quartier „Jellinekstraße“ und Straße „Im Emmertsgrund“ wird zugestimmt.*
2. *Der begrenzten Übernahme des durch das vereinfachte Umlegungsverfahren zu schaffende im Miteigentum stehende private Wegegrundstück in die Unterhaltungspflicht der Stadt Heidelberg wird zugestimmt. Die Begrenzung bezieht sich auf die Dauer von maximal 10 Jahren und auf einen Höchstbetrag von insgesamt € 188.530,00. Ein jährlicher Höchstbetrag muss dabei eingehalten werden.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vereinfachte Umlegung: Voraussetzungen, Verfahren und Rechtsschutz
A 02	Übersichtskarte

Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 03.02.2011

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2011

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.03.2011

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2011

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen Aller gestalten Begründung: Wohnumfeld und Zugänglichkeit im Interesse aller gestalten
RK 1	+	Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern Begründung: Nachbarschaftliches Miteinander wieder möglich machen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Problemaufriss zur Erschließungssituation im Quartier „Jellinekstraße“ und Straße „Im Emmertsgrund“, Entscheidung des VGH Baden – Württemberg zur Unbestimmtheit der übernommenen Baulasten

Die Erschließungssituation im Quartier ist seit längerem problematisch, da es Unstimmigkeiten zwischen Stadt und Eigentümern gab, inwieweit private Flächen für die im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen tatsächlich zur Verfügung gestellt werden müssen. Nach einer Abbruchverfügung des Baurechtsamts von 1997 in Bezug auf einen auf der Gehrechtsfläche errichteten Zaun hat der VGH Baden-Württemberg im Jahr 2001 Folgendes entschieden: Zwar sei die Festsetzung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen im Bebauungsplan rechtmäßig, allerdings seien die zur Umsetzung übernommenen Baulasten zu unbestimmt und damit rechtswidrig. Dies bedeutete, dass die Flächen zwar einerseits nicht bebaut werden dürfen, aber andererseits nicht als Weg hergestellt und unterhalten werden müssen. Letzteres könnte im Wege einer Baulast erreicht werden.

Wir verweisen zur Gesamtproblematik auch auf die Informationsvorlage 0059/2010/JV vom 30.03.2010, im Gemeinderat behandelt am 20.05.2010.

Es bestehen folgende Problemkreise:

- Mehrere Eigentümer haben Mauern und Zäune auf den Gehrechtsflächen errichtet und sie abgesperrt.
- Der Zustand des Wegnetzes und der Beleuchtungsanlagen ist dringend sanierungsbedürftig, wobei sich die Grundstückseigentümer für die Sanierung nicht zuständig fühlen.
- Die Gehrechtsflächen nehmen die Grundstückseigentümer ungleich und damit ungerecht in Anspruch.
- Die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind mangels einer öffentlich – rechtlich gesicherten Zuwegung nicht bauordnungsgemäß erschlossen.

Eine Verpflichtung der Stadt, sich bezüglich der Erschließungssituation zu engagieren, ergibt sich daraus, dass die Stadt für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen sorgen und bauordnungsrechtswidrige Zustände beseitigen muss.

2. Bisherige Lösungsversuche

Nach mehreren Treffen mit den Eigentümern im Quartier hatte die Stadt im Februar 2010 eine Umfrage durchgeführt, um zu klären, ob die überwiegende Zahl der Eigentümer dazu bereit ist, freiwillig eine neue Baulast zu übernehmen, die der Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit dienen sollte. Eine zwangsweise Durchsetzung einer Baulastübernahme ist nicht möglich.

Trotz des Aufstockens der bei Baulasten üblichen Entschädigungszahlungen auf das Doppelte (€ 188.530,00, vgl. unten Ziff. 6) waren von 52 betroffenen Eigentümern jedoch nur 7 bereit, eine solche Baulast zu übernehmen. Damit war eine Lösung der Erschließungsproblematik auf freiwilliger Basis durch Übernahme einer Baulast gescheitert.

Die Eigentümer hatten in diesen Treffen auch zu verstehen gegeben, dass sie freiwillig und in Eigenorganisation **nicht** bereit seien, eine Miteigentümergeinschaft an den Gehrechtsflächen zu bilden, um die Lasten der Unterhaltung besser verteilen zu können.

3. Gerichtsverfahren betreffend eine Abbruchverfügung für eine Mauer in der Gehrechtsfläche

In Bezug auf eine in der Gehrechtsfläche errichtete Mauer hatte das Baurechtsamt im Jahr 2001 eine Baueinstellungs – und Abbruchverfügung erlassen. Dagegen sind die Eigentümer mit allen zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln vorgegangen.

Im November 2010 hat der VGH das letzte Rechtsmittel der Eigentümer zurückgewiesen, sodass die Abbruchverfügung bestandskräftig ist und jetzt vollzogen werden kann. Der VGH hat einmal mehr bestätigt, dass die Festsetzung der Gehrechtsflächen im Bebauungsplan dazu führt, dass die Flächen von jeder Bebauung frei zu halten sind.

Die Eigentümer haben sich einverstanden erklärt, die Mauer abzureißen bzw. sie zurückzusetzen. Dies soll nach der Frostperiode in der ersten Aprilhälfte geschehen.

Vor diesem Zeitpunkt sind noch eine ganze Reihe weiterer Fragen zu klären, z. B. ob der freiwerdende Grundstücksteil gepflastert und damit der Allgemeinheit tatsächlich als Weg zur Verfügung gestellt wird. Wegen der fehlenden Baulast gibt es hierzu derzeit keine Rechtspflicht - die Flächen dürften auch bepflanzt werden. Dies muss deshalb derzeit in Gesprächen mit den Eigentümern einvernehmlich geklärt werden.

4. Neuer Lösungsansatz zur grundsätzlichen Regelung der Grundstückssituation und der Erschließungsfragen: Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Nach dem Scheitern der freiwilligen Übernahme entsprechender Baulasten und dem bestehenden Handlungsdruck seitens der Stadt zur Herstellung bauordnungsrechtlich rechtmäßiger Zustände wurde vom Vermessungsamt mit den beteiligten Ämtern die Idee entwickelt, ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB durchzuführen.

Dieses Bodenordnungsverfahren soll die notwendige Neuordnung der Grundstückssituation ermöglichen, da die Eigentümer bisher nicht freiwillig bereit waren, eine Miteigentümergeinschaft an der Gehrechtsfläche zu bilden.

Das vereinfachte Umlegungsverfahren soll mit dem Ziel durchgeführt werden, ein neues Grundstück aus allen Gehrechtsflächen zu bilden, dieses den Grundstückseigentümern als Miteigentümer zuzuweisen und am Grundstück eine neue Baulast sowie entsprechende zivilrechtliche Grunddienstbarkeiten zu begründen. Die Baulast wird im vereinfachten Umlegungsverfahren durch die Umlegungsstelle begründet, eine Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich. Dies ermöglicht es, auch gegen den Willen der Miteigentümer mit der Baulast für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen zu können.

Die Unterhaltungslasten würden sich dann auf alle Miteigentümer verteilen, und die Miteigentümer müssten eigenständig für einen Verwalter sorgen. Durch die Baulast wäre außerdem die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert. Die Eigentümer hätten aufgrund der Grunddienstbarkeiten zivilrechtlich die Nutzung der Wegeflächen durch die Allgemeinheit zu dulden.

Der Beschluss über den Umlegungsplan ist in einem vereinfachten Umlegungsverfahren mittels eines einzigen Verwaltungsaktes möglich. Bei Bestandskraft geben die Eigentümer ihren mit einem Gehrecht belasteten Grundstücksteil an das neue Wegegrundstück ab und werden als Ausgleich Miteigentümer an dem neuen Wegegrundstück im Umfang ihres abgegebenen Grundstücksteils. Damit ist der Verlust ausgeglichen, Entschädigungszahlungen sollen nicht fließen. Gegen den Beschluss ist ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Landgericht- Kammer für Baulandsachen - möglich. Teile des Umlegungsgebiets können unter Umständen vorzeitig in Kraft gesetzt werden.

Voraussetzungen, Verfahren und Rechtsschutz ergeben sich aus Anlage 1.

Auswirkungen dieses Vorgehens wären folgende:

- Die bodenrechtliche Neuordnung wäre zwar mit umfangreichen Voruntersuchungen und Verhandlungen verbunden (Schätzung des Vermessungsamts: mindestens 18 Monate), aber mittels nur eines Verwaltungsaktes möglich.
- Die Stadt hätte zwar die Kosten des Umlegungsverfahrens zu tragen, danach hätte sie aber keine Unterhaltungskosten mehr.
- Gegen Wegeabsperungen könnte künftig bauaufsichtlich vorgegangen werden, da eine wirksame Baulast vorliegen würde.
- Die Eigentümer würden aufgrund einer Grunddienstbarkeit verpflichtet, die Benutzung der Wegeflächen durch andere zivilrechtlich zu dulden.
- Die Eigentümer wären für die Verwaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Wegeflächen selbst zuständig.

5. Kosten

Bodenordnungsverfahren

Im vereinfachten Umlegungsverfahren trägt die Stadt gemäß § 84 Absatz 2 i. V. m. §§ 78 BauGB die Verfahrens- und Sachkosten. Darüber hinaus gilt für alle Beteiligten die Abgaben- und Auslagenbefreiung gemäß § 84 Absatz 2 i. V. m. § 79 BauGB und die Grunderwerbssteuerfreiheit für alle Grundstücksübertragungen im Umlegungsverfahren.

Bei der Bildung einer gemeinsamen Wegefläche würde die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils an dem Wegegrundstück der Größe des abgegebenen Grundstücksteils entsprechen. Jeder Beteiligte würde für seinen Grundstücksanteil einen wertgleichen Miteigentumsanteil am Wegegrundstück erhalten. Einen weitergehenden Ausgleich in Geld wird es nicht geben.

Sanierung und Unterhaltung der Wegeflächen - Kostentragung durch die Miteigentümer

Im Verlauf des bisherigen Verfahrens wurde bereits ermittelt, dass für aktuell anstehende Sanierungsmaßnahmen (Beleuchtung, Pflaster, Treppenstufen, etc.) ein Betrag von rund € 60.000,00 für die Miteigentümer anfallen wird. Außerdem ist mit jährlichen Unterhaltslasten und Rückstellungen zu rechnen.

6. Finanzmittel zur Umsetzung des vereinfachten Umlegungsverfahrens

Im Rahmen des Bemühens um die freiwillige Übernahme neuer Baulasten durch die Eigentümer hatte die Stadt eine Entschädigung in Höhe von insgesamt € **188.530,00** angeboten:

Eine Baulast wird regelmäßig gegen Zahlung einer Entschädigung übernommen. Diese beträgt $\frac{1}{4}$ des Bodenrichtwerts (Emmertsgrund: € 170,00), im Quartier also € 42,50 pro m². Bei einer mit einem Gehrecht belasteten Fläche von insgesamt 2218 m² hätte die Stadt bei einer freiwilligen Übernahme der Baulasten eine Entschädigungssumme in Höhe von € 94.265,00 bezahlen müssen. Diese Summe wurde auf das Doppelte zu insgesamt € 188.530,00 aufgestockt: Die Eigentümer hätten ihre Geldentschädigung für die Übernahme der Baulast erhalten und der Rest hätte in einen Fonds zur Unterhaltung der Wegeflächen eingebracht werden sollen, aus dem die Eigentümer die Sanierungsarbeiten der nächsten Jahre hätten bezahlen sollen. Wie oben ausgeführt, waren die meisten Eigentümer nicht bereit, die Baulast zu übernehmen.

Da diese Summe gegenüber den Eigentümern bereits im Gespräch war, sollen diese Mittel nun auch für das vereinfachte Umlegungsverfahren zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Vorverhandlungen kann deutlich gemacht werden, dass die Eigentümer im Rahmen des neuen Verfahrens finanziell von der Stadt nicht schlechter gestellt werden als bei der bisher verfolgten freiwilligen Lösung. Dies soll durch eine begrenzte Übernahme der Wegeflächen in die Unterhaltungspflicht der Stadt Heidelberg umgesetzt werden. Die Übernahme in die Unterhaltungspflicht soll hierbei auf die Dauer von maximal 10 Jahren und auf den Höchstbetrag von € 188.530,00 begrenzt werden. Außerdem soll ein jährlicher Höchstbetrag festgelegt werden. Einzelheiten hierzu bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten. Nach Ablauf der zehn Jahre und/oder bei Verbrauch der € 188.530,00 tragen die Miteigentümer wieder selbst die Unterhaltungspflicht für ihr privates Wegegrundstück.

Hieraus ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten:

Die Finanzierung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und die Finanzierung weiterer Unterhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren könnten dazu beitragen, die beteiligten Grundstückseigentümer von den Vorteilen des Bodenordnungsverfahrens zu überzeugen.

Der Einsatz der Mittel würde erst auf Basis des Umlegungsplans, also des erfolgreich durchgeführten Umlegungsverfahrens, erfolgen.

7. Information über die Änderung der Hauptsatzung zur Zuständigkeit des Umlegungsausschusses auch für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren

Wie bei der Regelumlegung soll der Umlegungsausschuss für die Durchführung des vereinfachten Umlegungsverfahrens zuständig sein. Der Umlegungsausschuss ist jedoch nur dann auch für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren zuständig, wenn der Gemeinderat dies ausdrücklich bestimmt (§ 80 Absatz 5 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 1 Satz 2 DVO-BauGB). § 11 unserer Hauptsatzung enthält bisher keine solche Bestimmung. Deswegen muss § 11 unserer Hauptsatzung entsprechend geändert werden. Diese Änderungssatzung ist durch eine gesonderte Beschlussvorlage zu beschließen.

gezeichnet

Bernd Stadel