

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0385/2018/BV**

Datum:  
28.11.2018

Federführung:  
Dezernat II, Vermessungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Tiefbauamt

Betreff:

**Umlegungsverfahren nach §§ 45 bis 79 BauGB im  
Quartier „Jellinekstraße“ und Straße „Im  
Emmertsgrund“ - Anordnung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund	13.12.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	22.01.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	14.02.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat, der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches (BauGB) im Quartier „Jellinekstraße“ und Straße „Im Emmertsgrund“ für den Bereich, der in Anlage 01 dargestellt ist, wird gemäß § 46 Absatz 1 BauGB angeordnet.*
- 2. Die Stadt Heidelberg stellt der entstehenden Eigentümergemeinschaft der zu schaffenden gemeinschaftlichen Wegegrundstücke zweckgebunden für die Unterhaltung der dortigen Erschließungsanlagen einmalig Finanzmittel in Höhe von 210.000,00 Euro zur Verfügung. Über die konkrete Verwendung im Rahmen der Erfüllung ihrer Verkehrssicherungspflicht und für anstehende Sanierungen kann die neue Eigentümergemeinschaft frei entscheiden. Die Mittel werden nach rechtskräftigem Abschluss des Umlegungsverfahrens in drei Jahresraten in Höhe von jeweils 70.000 Euro zur Verfügung gestellt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	210.000
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz TH 66 Straßenunterhaltung 3 Jahresraten à 70.000 Euro	210.000
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das zuvor durchgeführte vereinfachte Umlegungsverfahren wurde gerichtlich aufgehoben, jedoch besteht weiterhin Handlungsbedarf aufgrund der Erschließungsprobleme im Quartier, weshalb die Durchführung eines Regel-Umlegungsverfahrens nach §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuchs unter Einbeziehung der beiden Tiefgaragen-Grundstücke notwendig geworden ist. Zur Unterstützung dafür, dass anstehende Sanierungsarbeiten auch zeitnah durchgeführt werden, soll der Eigentümergemeinschaft hierfür einmalig ein Geldbetrag zur Verfügung gestellt werden. Der im Rahmen des vereinfachten Umlegungsverfahrens schon bereitgestellte und damals aufgrund der Aufhebung des Verfahrens nicht benötigte Geldbetrag von 188.530,00 Euro soll aufgrund des gestiegenen Bodenrichtwerts auf 210.000,00 Euro erhöht werden.

## Begründung:

### 1. Erschließungssituation im Quartier und Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zur Unbestimmtheit der übernommenen Baulasten

Zur Vorgeschichte wird auf die Informationsvorlage 0059/2010/IV vom 08.04.2010 verwiesen, die im Gemeinderat am 20.05.2010 behandelt wurde

Die Erschließungssituation im Quartier ist seit Längerem problematisch, da die inneren Erschließungswege überwiegend hälftig bis jeweils zur Wegmitte Teil der beidseitig angrenzenden Privatgrundstücke sind. Baulasten auf den Grundstücken sollten ursprünglich sicherstellen, dass diejenigen privaten Flächen, die im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, auch tatsächlich dafür zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.

Darüber gab es jedoch Unstimmigkeiten zwischen der Stadt und einzelnen Eigentümern. Nach einer Abbruchverfügung des Baurechtsamts von 1997, die einen auf der Gehrechtsfläche errichteten Zaun betraf, hat der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg im Jahr 2001 Folgendes entschieden: Zwar sei die Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, 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 müssten. Letzteres könnte im Wege einer Baulast erreicht werden.

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

Es bestehen folgende Probleme:

- Mehrere Eigentümer haben Pflanzen in die Gehrechtsflächen gesetzt und sie damit abgesperrt.
- Das Wegenetz und die Beleuchtungsanlagen sind 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 zum Engagement bezüglich der Erschließungssituation ergibt sich daraus, dass die Stadt für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen sorgen und bauordnungsrechtswidrige Zustände beseitigen muss.

## **2. Erste 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, um das im Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit umzusetzen, da eine zwangsweise Durchsetzung einer Baulastübernahme nicht möglich ist.

Trotz einer Verdoppelung der bei Baulasten üblichen Entschädigungszahlungen auf die Hälfte des Bodenrichtwerts (siehe unten, Punkt 6) waren von 52 betroffenen Eigentümern 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. Erstes Umlegungsverfahren und gerichtliche Aufhebung**

Nach dem Scheitern der freiwilligen Übernahme entsprechender Baulasten und aufgrund des bestehenden Handlungsdrucks seitens der Stadt zur Herstellung bauordnungsrechtlich rechtmäßiger Zustände wurde vom Vermessungsamt mit den beteiligten Ämtern die Idee entwickelt, ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den §§ 80 bis 84 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen (Beschlussvorlage 0023/2011/BV vom 19.01.2011, beschlossen im Gemeinderat am 17.03.2011). Dieses Bodenordnungsverfahren sollte die notwendige Neuordnung der Grundstückssituation ermöglichen, da die Eigentümer bisher nicht freiwillig bereit waren, eine Miteigentümergeinschaft an der Gehrechtsfläche zu bilden.

Ziel war dabei, neue gemeinschaftliche Grundstücke aus allen Gehrechtsflächen zu bilden, diese den Grundstückseigentümern als Miteigentum zuzuweisen und an den Grundstücken neue Baulasten sowie entsprechende zivilrechtliche Grunddienstbarkeiten zu begründen. Die Baulasten hätten im vereinfachten Umlegungsverfahren durch die Umlegungsstelle ohne Zustimmung der Miteigentümer begründet werden sollen, um die Festsetzungen des Bebauungsplans durchsetzen zu können. Die Unterhaltungslasten hätten sich dann auf alle Miteigentümer verteilt, und die Miteigentümer hätten eigenständig für einen Verwalter sorgen müssen. Durch die Baulasten wäre außerdem die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert. Aufgrund der Grunddienstbarkeiten müssten die Eigentümer zivilrechtlich die Nutzung der Wegeflächen durch die Allgemeinheit dulden.

In einem vereinfachten Umlegungsverfahren ist nur ein Verwaltungsakt erforderlich, der Beschluss über die vereinfachte Umlegung (Umlegungsbeschluss) nach § 82 BauGB. Dieser wurde nach umfangreichen Vorarbeiten und Gesprächen mit allen Eigentümern am 26.11.2013 erlassen und allen Betroffenen zugestellt. Um die Erschließung aller Grundstücke künftig zu sichern, war vorgesehen, für die Wege neue gemeinschaftliche Grundstücke zu bilden und darauf Baulasten zu begründen, welche die Unterhaltung der Wege künftig garantieren.

Dagegen stellten dann 2 von 50 Eigentümern einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung, worauf die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Karlsruhe am 30.09.2015 den Umlegungsbeschluss aufhob.

Das Urteil brachte in seiner Begründung deutlich zum Ausdruck, dass kein milderes Instrument als ein vereinfachtes Umlegungsverfahren ersichtlich war, um geordnete Grundstücksverhältnisse zu schaffen. Dennoch musste das Gericht zugunsten der Kläger entscheiden, da die Zuteilung von Miteigentum an den gemeinschaftlichen Wegegrundstücken

in einem vereinfachten Umlegungsverfahren nur mit Zustimmung aller Betroffenen erfolgen kann. Darüber hinaus ist im Urteil ausgeführt, dass zukünftig auch die bisher aus Vereinfachungsgründen ausgeklammerten Tiefgaragengrundstücke in das Umlegungsgebiet einbezogen werden müssten, da auch deren Eigentümer von den gemeinschaftlichen Wegegrundstücken profitieren würden.

#### **4. Neues Umlegungsverfahren nach § 45 bis 79 BauGB**

Auch nach dem Scheitern des vereinfachten Umlegungsverfahrens möchte die Stadt das Quartier weiterhin durch ein Bodenordnungsverfahren unterstützen, um die Erschließung der Grundstücke dauerhaft zu sichern und für geordnete rechtliche Verhältnisse zu sorgen. Deshalb hat die Verwaltung nun die Anordnung eines Regel-Umlegungsverfahrens nach §§ 45 bis 79 BauGB vorbereitet. Dieses erweiterte Verfahren ermöglicht nun grundsätzlich die Zuteilung von Miteigentum an den gemeinschaftlichen Wegegrundstücken auch ohne Zustimmung von einzelnen Beteiligten. Am Ziel hat sich damit nichts geändert, nur der Weg dorthin muss aus den oben angeführten rechtlichen Gründen etwas anders gestaltet werden. Es sollen weiterhin Wegegrundstücke im Gemeinschaftseigentum gebildet werden, für die alle Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet gemeinsam verantwortlich sein werden. An den Wegegrundstücken können im Umlegungsverfahren öffentlich-rechtliche Baulasten und zivilrechtliche Grunddienstbarkeiten begründet werden, so dass die Nutzung als Wege rechtlich gesichert ist.

Das Regel-Umlegungsverfahren hat mehr Verfahrensschritte als das vereinfachte Umlegungsverfahren, beginnend mit der Anordnung nach § 46 BauGB durch diese Beschlussvorlage; danach sind die Eigentümer anzuhören. Es folgt der Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB), der das eigentliche Verfahren einleitet und das Umlegungsgebiet festlegt. Nach Erörterung der vorgesehenen Zuteilung mit den Eigentümern wird der Umlegungsplan aufgestellt und bekannt gegeben, der das Ergebnis der Umlegung enthält (§§ 66 und 70 BauGB). Mit der anschließenden Inkraftsetzung des Umlegungsplans (§ 71 BauGB) ist das eigentliche Verfahren beendet. Nach der Anordnung des Umlegungsverfahrens ist der Umlegungsausschuss (§ 11 Hauptsatzung) für die Durchführung zuständig.

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.

Auswirkungen dieses Vorgehens wären folgende:

- 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 des Bodenordnungsverfahrens**

Im Umlegungsverfahren trägt die Stadt gemäß § 78 BauGB die Verfahrens- und Sachkosten. Darüber hinaus gilt für alle Beteiligten die Abgaben- und Auslagenbefreiung gemäß § 79 BauGB und die Grunderwerbssteuerfreiheit für alle Grundstücksübertragungen im Umlegungsverfahren.

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

**6. Finanzierung der Sanierung**

Im Verlauf des bisherigen Verfahrens war bereits ermittelt worden, dass für anstehende Sanierungsmaßnahmen an Beleuchtung, Pflaster und Treppenstufen ein Betrag von rund 60.000,00 Euro für die Miteigentümer anfallen wird. Außerdem ist mit jährlichen Unterhaltlasten und Rückstellungen zu rechnen.

Im Rahmen des Bemühens um die freiwillige Übernahme neuer Baulasten durch die Eigentümer (siehe oben, Punkt 2) hatte die Stadt bereits eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 188.530,00 Euro angeboten: Eine Baulast wird regelmäßig gegen Zahlung einer Entschädigung übernommen. Die Entschädigung betrug  $\frac{1}{4}$  des Bodenrichtwerts von damals 170,00 Euro, also 42,50 Euro pro Quadratmeter. Bei einer mit Gehrechten belasteten Fläche von insgesamt 2218 Quadratmeter hätte die Stadt bei einer freiwilligen Übernahme der Baulasten eine Entschädigungssumme in Höhe von 94.265,00 Euro bezahlen müssen. Diese Summe wurde auf das Doppelte zu insgesamt 188.530,00 Euro aufgestockt. Damit hätten die Eigentümer 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.

Mit der Anordnung des vereinfachten Umlegungsverfahrens (Beschlussvorlage 0023/2011/BV vom 19.01.2011, beschlossen im Gemeinderat am 17.03.2011) wurde der Betrag von 188.530,00 Euro von der Stadt erneut für die Sanierung der Wege bereitgestellt.

Da damit diese Summe gegenüber den Eigentümern bereits im Gespräch war, schlägt die Verwaltung neben dem Regel-Umlegungsverfahren auch vor, die finanzielle Unterstützung für die Sanierung der gemeinschaftlichen Erschließungsanlagen erneut zu beschließen und der im Rahmen des neuen Umlegungsverfahrens entstehenden Eigentümergemeinschaft zur

Verfügung zu stellen. Der Betrag sollte auf 210.000,00 Euro erhöht werden, weil der Bodenrichtwert mittlerweile von 170,00 auf 190,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Die neue Eigentümergemeinschaft soll über Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsarbeiten an den Erschließungsanlagen auf den neuen gemeinschaftlichen Wegegrundstücken (insbesondere an Wegen, Treppen und die Beleuchtung) frei entscheiden können. Die Auszahlung erfolgt nach rechtskräftigem Abschluss des Umlegungsverfahrens in drei Jahresraten in Höhe von jeweils 70.000 Euro. Die Eigentümergemeinschaft wird damit in die Lage versetzt, ihrer Verkehrssicherungspflicht unmittelbar nach Beendigung der Umlegung gerecht zu werden und erforderliche Maßnahmen zu beauftragen.

Finanziert werden soll der Betrag aus dem Straßenunterhaltungsprogramm des Tiefbauamtes.

Damit wären die Unterhaltungskosten für die Wege für einen langen Zeitraum gedeckt. Baulasten auf den Wegegrundstücken werden dafür sorgen, dass die Wege auch tatsächlich unterhalten werden und die Erschließung aller Grundstücke öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Finanzierung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und weiterer Unterhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren kann überdies 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.

## **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: Rechtliche und bauliche Sicherung der Erschließung aller Wohnhäuser

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Übersichtskarte zur geplanten Umlegung im Quartier Jellinekstraße und Straße Im Emmertsgrund