



20.09.2021

Tagesordnungspunkt

Baulandumlegung – Fortschreibung der Bedingungen

Beratungsfolge

☒	Verwaltungsausschuss	11.11.2021	zur Beratung
☒	Gemeinderat	18.11.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

Die an einer freiwilligen Baulandumlegung beteiligten Grundstückseigentümer erhalten pro eingebrachtes Grundstück mit einer Größe, größer 10 Ar, ein vorrangiges Erwerbsrecht für einen Bauplatz und ab einer eingebrachten Grundstücksgröße von größer 35 Ar, ein vorrangiges Erwerbsrecht für einen weiteren Bauplatz, zu den vom Gemeinderat festgelegten Kaufpreis und unter Berücksichtigung der jeweils aktuell geltenden Vergaberichtlinien. Abweichende und ergänzende Entscheidungen im Rahmen der freiwilligen Baulandumlegung bleiben im Ausnahmefall vorbehalten, ab einer eingebrachten Grundstücksgröße von über 10 Ar. Generell soll jedoch der Erhalt eines vorrangigen Erwerbsrechts auf 2 Grundstücke beschränkt bleiben.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Keine

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität, bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Die letzte Anpassung der Richtlinien für Baulandumlegungen erfolgte im Jahre 2014, entsprechend der Beschlussfassung zur DS 45/2014, worauf verwiesen wird. Seinerzeit wurde festgelegt, dass an einer freiwilligen Baulandumlegung beteiligte Grundstückseigentümer ein vorrangiges Erwerbsrecht für einen Bauplatz zu dem vom Gemeinderat festgelegten Kaufpreis erhalten, wenn sie mehr als 10 Ar Grundstücksfläche einbringen. In der Vergangenheit waren die entwickelten Neubaugebiete überwiegend kleiner parzelliert in ihrer Struktur geprägt. Aus der Erfahrung heraus zeigte sich, dass im Rahmen der praktizierten freiwilligen Baulandumlegung die Mitwirkungsbereitschaft bei größeren zentralen Grundstücke dadurch vorhanden beziehungsweise gesteigert war, weil durch die bestehende Beschlusslage beteiligten Grundstückseigentümern ab einer bestimmten Grundstücksgröße ein vorrangiges Erwerbsrecht bereits zugestanden wurde. Im Hinblick auf die Klarheit und auch Transparenz, ist es daher geboten, hier auch unter dem Blickwinkel der Gleichbehandlung eine klare Regelung und Handhabung zu haben. Im derzeitigen Zuge der Einführung bzw. Überarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinien sowie der Richtlinie zur Wohnbauförderung für Familien, wurde auch die bisher gültige Richtlinie für Baulandumlegungen unter die Lupe genommen. Bei einer Rückbetrachtung der vergangenen Vorgänge, als auch im Ausblick auf anstehende Umlegungen, ist vermehrt festzustellen, dass vermehrt Gebiete anstehen mit vereinzelt relativ großen Flurstücken. Dies zeigte sich insbesondere im Bereich Killberg IV und wird sich im Bereich Killberg V unter anderem fortziehen, ebenso in den Bereichen Hilb und Hilberweiterung, um absehbar zentrale Verfahren konkret anzuführen. In solchen Konstellationen zeigt sich überwiegend der Wunsch der Eigentümer nach einer künftigen eigenen Nutzung, vorzugsweise im Bereich der eingebrachten Flächen.

Daher wird vorgeschlagen, für die Umlegungsbeteiligten in aktualisierter Fortschreibung der bisherigen Richtlinien, hier eine weitere Abstufung, wie im Beschlussvorschlag dargestellt vorzusehen und für besondere Einzelfälle, welche jedoch in der Regel selten vorkommen, jedoch nicht ausgeschlossen sind, noch einen Auffangtatbestand zu schaffen. Gleichwohl soll im Hinblick auf die Schaffung von Bauplätzen, der künftig begrenzten Möglichkeiten sowie auch aus Fairnessgründen ein vorzugsweiser Erwerb begrenzt bleiben. Bleibt es dabei zu beachten, dass die Bauverpflichtungsregelungen dabei grundsätzlich für den betroffenen Personenkreis ebenfalls gelten, wie in den Vergaberichtlinien separat beschlossen.

Zusammengefasst ist diese Anpassung an die gegebenen und zu erwartenden Entwicklungen maßvoll und zur Realisierung der weiterhin angestrebten freiwilligen Baulandumlegung förderlich.

Sodann erfolgt die Vergabe an die Umlegungsberechtigten wie folgt:

Der Alteigentümer, der den höchsten Flächenanteil in das Baugebiet eingebracht hat, kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Alteigentümer mit dem zweithöchsten Flächenanteil kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Alteigentümer belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste des eingebrachten Flächenanteils der Alteigentümer, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

E. Anlagen:

-