



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 623; 880.61

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 56/2018

zu TOP 8 **öffentlich**

zur Sitzung am 25. Juni 2018

Betrifft:

Einführung einer Richtlinie über den Aufkauf von Bauland und über die Vergabekonditionen von Bauflächen für die Alteigentümer der Flächen

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Entwurf der Richtlinie mit Datum vom 12.06.2018
- § 1589 BGB Verwandtschaft
- Übersicht über die Verwandtschaftsgrade

Datum
12.06.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Die Notwendigkeit einer Richtlinie wurde innerhalb der Gemeindeverwaltung schon länger diskutiert. Dies unter dem Hinweis der Umsetzung des sogenannten Flächenbedarfsnachweises, der Vermeidung von zusätzlichen Baulücken, Einschränkung privater Vorratshaltung von sogenannten Einzelgrundstücken und somit der Eindämmung des Flächenverbrauches und der Stärkung der Innenentwicklung. Die Entscheidung das Thema anzugehen entstand aus der Diskussion bei der Beratung über das geplante Baugebiet „Waschbrunnen“ in Starzach-Bierlingen und der künftigen Umsetzung von Baugebieten.

Entsprechend den Erfahrungen und Erkenntnissen aus anderen Städten und Gemeinden wurde durch die Gemeindeverwaltung ein erster Entwurf für eine Richtlinie erarbeitet.

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.03.2018 sowie am 08.05.2018 erfolgte eine Vorberatung der Thematik. Entsprechend der Anregungen aus dem Gremium erfolgte im Nachgang an die Beratungen eine Modifizierung die zu dem nun vorgelegten Entwurf führte.

Es werden im Kern folgende Punkte in das System aufgenommen:

Das Ziel besteht darin, dass die Gemeinde mindestens 80 % der Flächen ins kommunale Eigentum bekommt, bevor der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wird. Sobald die Gemeinde für 80 % an Flächen eine verbindliche Kaufoption hat und der Grundsatzbeschluss bzw. daran geknüpft der Aufstellungsbeschluss erfolgt ist, wird für die restlichen etwa 20 % der Fläche ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Bei den letzten Umlegungsverfahren wurde als Einwurfswert 30,00 €/m², als Auswurfswert 50,00 €/m² festgelegt. Unentgeltlicher Abzug an die Gemeinde waren 30 % der ursprünglich eingebrachten Fläche.

Weiterhin soll es für die bisherigen Eigentümer 3-Einwurfsphasen geben. Diese sind in einer Abstufung von Zeitschritten als Bonussystem aufgebaut und sollen den Anreiz bieten, dass ein Verkauf in einer ersten Phase möglichst attraktiv gestaltet wird. Die zeitlich darauffolgenden Phasen sollen sowohl was den Reaktionszeitraum, als auch was den monetären Aspekt betrifft, weniger attraktiv gestaltet werden.

Die Eigentümer erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Konditionen samt Datum des Fristendes der jeweiligen Phase per Post oder per Mail.

Phase 1: Dauer 6 Wochen, Aufkaufspreis 40,00 €/m²

Phase 2: Dauer 3 Wochen, Aufkaufspreis 35,00 €/m²

Phase 3: Dauer 2 Wochen, Aufkaufspreis 32,50 €/m²

Die Eigentümer haben die Verkaufsabsicht schriftlich anhand eines Formulars bei der Verwaltung innerhalb der genannten Frist einzureichen.

Die Phasen wurden deshalb zeitlich beschränkt, da auch seitens des Gemeinderates und der Verwaltung anhand des vorliegenden Ergebnisses über die weitere Planung bzw. deren Umsetzung entschieden werden muss.

Vorteil für den Eigentümer, wenn dieser die Fläche verkauft: Er erhält mehr Geld. Vorteil für den Eigentümer wenn er das Umlegungsverfahren abwartet: Man hat keinen Bauzwang, wenn man genügend Fläche einbringt, um später einen Bauplatz zu erhalten.

Um die Abwägung zwischen den o.g. Vorteilen zu erleichtern wird vorgeschlagen, dass Alteigentümer einen Bauzwang von 8 Jahren anstatt von 4 Jahren erhalten, also eine angemessen verlängerte und ausreichende Frist.

Hinsichtlich des Aufkaufwertes eines Grundstückes gilt die Bildung eines Mischpreises. Demnach wird die jeweilige Fläche immer im prozentualen Verhältnis zwischen baugebietsinnenliegenden und baugebietsaußenliegenden Flächen unterschieden werden. Eine Preisgestaltung erfolgt demnach immer auf den Einzelfall bezogen.

Sollte es innerhalb der 11 Wochen der Aufkauffrist nicht möglich sein, 80 % der Flächen einer zusammenhängenden Erschließungseinheit zu erhalten, so wird kein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Im weiteren Verlauf wird die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und an anderer Stelle eingebracht. Es wird dann an einer anderen Stelle versucht ein Baugebiet umzusetzen.

Eine Beratung bzw. Diskussion zur Erstellung einer entsprechenden Richtlinie ist erforderlich, da ganz konkret im Rahmen des geplanten Baugebietes „Waschbrunnen“, Ortsteil Bierlingen die Grundstückseigentümer wissen möchten, wie mögliche Konditionen aussehen, sodass sie entscheiden können, ob sie ihre Flächen freiwillig verkaufen werden oder nicht. Überwiegend besteht im Moment Interesse hierzu.

Des Weiteren wird erwartet, dass auch die noch unentschlossenen Eigentümer verkaufen würden, wenn sie dann eine Zuteilung erhielten oder einen längeren Zeitraum für die Bauverpflichtung erhalten würden. Dadurch gäbe es eine transparente Regelung für alle Eigentümer.

Ein Entwurf der Richtlinie liegt dieser Drucksache als Anlage bei. Abschließend ist anzumerken, dass die Novelle des Baugesetzbuch es grundsätzlich nicht zulässt, dass Einheimische beim Kaufpreis bevorzugt werden dürfen. Dies ist im Übrigen auch so in der Gemeindeordnung geregelt. Gemeinden dürfen im Grundsatz ihre Grundstücke nicht unter Wert veräußern.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Im Anschluss an die Beschlussfassung wird die Gemeindeverwaltung die Eigentümern im Bereich Bebauungsplangebiet „Oberer Mühleweg“, Ortsteil Wachendorf sowie des geplanten Bereichs „Waschbrunnen“, Ortsteil Bierlingen informieren und mit dem Verfahren beginnen, die Grundstücke aufzukaufen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat berät und beschließt die Richtlinie für den Ankauf und die Entwicklung von Bauland, Stand 12.06.2018.
2. Die Konditionen der Richtlinie gelten auch für das Bebauungsplangebiet „Oberer Mühleweg“, Ortsteil Wachendorf, nur dass hier bereits der Aufstellungsbeschluss in einem vorherigen Tagesordnungspunkt dieser Gemeinderatssitzung erfolgt ist.

Richtlinie über den Aufkauf von Bauland und über die Vergabekonditionen von Bauflächen für die Alteigentümer der Flächen – Stand 12.06.2018 –

Um bei der Entwicklung von künftigen Baugebieten zeit- und kostenintensive Umlegungsverfahren zu vermeiden und gleichzeitig sicherzustellen, dass künftige Bauplätze bei der Wiederzuteilung an die „Alteigentümer“ (ursprüngliche Eigentümer) nicht Jahrzehnte unbebaut bleiben, wodurch weitere Baulücken entstehen, beabsichtigt die Gemeinde Starzach künftig den Aufkauf des gesamten Rohbaulandes vor der weiteren städtebaulichen und erschließungstechnischen Entwicklung. Hintergrund ist, dass bei einem gesetzlichen Umlegungsverfahren für die ursprünglichen Grundstückseigentümer kein Bauzwang besteht. Ein Bauzwang kann erst dann gefordert werden, wenn die Gemeinde der „Veräußerer“ einer Fläche ist. Daher soll künftig Rohbauland erst erworben werden und erst dann wieder an „Alteigentümer“ veräußert werden, wenn die Gemeinde die Verkaufszusage hat 80 % der künftigen Flächen im Baugebiet erwerben zu können.

Ziele:

- Schaffung von Flächen für Wohnraum
- Sicherstellung einer zeitnahen Nutzung und Bebauung (Vermeidung privater „Enkelbauplätze“)
- Hohe Verfahrenssicherheit: kein Erbringen von Vorleistungen (planerisch und finanziell) durch die Gemeinde vor der Sicherung von Grundstücken und Planung
- Kostentragung der Baureifmachung durch die Gemeinde
- Win-Win-Verfahren für alle Beteiligten (Gemeinde und Eigentümer profitieren beide sowohl finanziell vom Wertzuwachs als auch von den entstehenden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung)

Grundsätze und Rahmenbedingungen:

1. Grunderwerb durch die Gemeinde

Das Ziel besteht darin, dass die Gemeinde 80 % der Flächen im Eigentum hat, bevor der Grundsatzbeschluss zur Bebauungsplanaufstellung gefasst wird. Sobald die Gemeinde 80 % an Flächen gekauft oder eine verbindliche Verkaufszusage hat, erfolgt für den Rest der Flächen ein Umlegungsverfahren.

Weiterhin soll es für die bisherigen Eigentümer 3-Einwurfsphasen geben. Dieses ist in einer Abstufung von Zeitschritten als Bonussystem aufgebaut und soll den Anreiz haben, dass die Abgabe in einer ersten Phase möglichst attraktiv gestaltet wird. Die zeitlich darauffolgenden Phasen sollen sowohl was den Reaktionszeitraum als auch den monetären Aspekt betrifft, weniger attraktiver werden.

Phase 1: Dauer 6 Wochen, Aufkaufspreis 40,00 €/m²

Phase 2: Dauer 3 Wochen, Aufkaufspreis 35,00 €/m²

Phase 3: Dauer 2 Wochen, Aufkaufspreis 32,50 €/m²

Die Eigentümer haben die Verkaufsabsicht schriftlich anhand eines Formulars bei der Verwaltung innerhalb der genannten Frist einzureichen.

Sobald die 80 % Fläche zum Verkauf an die Gemeinde signalisiert wurden, erfolgt im Gemeinderat der Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in diesem Bereich und die Planung wird durchgeführt.

Parallel dazu, erfolgt dann ab dem Aufstellungsbeschluss die Einleitung eines Umlegungsverfahrens für die restlichen 20 % der Fläche. In den letzten Umlegungsverfahren wurde als Einwurfswert 30,00 €/m² und als Auswurfswert 50 €/m² angesetzt. Unentgeltlicher Abzug an die Gemeinde waren 30 % der ursprünglichen eingebrachten Fläche.

Vorteil für den Eigentümer, wenn dieser die Fläche verkauft: Er erhält mehr Geld. Vorteil für den Eigentümer, wenn er das Umlegungsverfahren abwartet: Man hat keinen Bauzwang, wenn man genügend Fläche einbringt, um später einen Bauplatz zu erhalten.

Um die Abwägung zwischen den o.g. Vorteilen zu erleichtern wird vorgeschlagen, dass Alteigentümer einen Bauzwang von 8 Jahren anstatt von 4 Jahren, also eine angemessenen verlängerte Frist.

Hinsichtlich des Aufkaufswertes eines Grundstückes gilt die Bildung eines Mischpreises. Demnach wird die jeweilige Fläche immer im prozentualen Verhältnis zwischen baugebietsinnenliegenden und baugebietsaußenliegenden Flächen unterschieden werden. Eine Preisgestaltung erfolgt demnach immer auf den Einzelfall bezogen.

Sollte es in den 11 Wochen der Aufkaufsfrist nicht möglich sein, 80 % der Flächen einer zusammenhängenden Erschließungseinheit zu erhalten, so wird kein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Im weiteren Verlauf wird die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und an anderer Stelle eingebracht.

Es wird dann an einer anderen Stelle versucht ein Baugebiet umzusetzen.

Für Flächen mit einer geplanten gewerblichen Nutzung, ist vom Gemeinderat ein gesonderter Preis für die Aufkaufphasen festzulegen.

2. **Sicherung der Erwerbsflächen durch Optionsverträge**

Zuerst ist eine verbindliche Zustimmungserklärung aller das Gebiet betreffender Eigentümer und Berechtigter einzuholen, ob diese bereit sind, ihre gesamte Fläche im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Gemeinde Starzach zu verkaufen.

Zur Sicherung der Erwerbsflächen für die Gemeinde werden mit den Eigentümern dann verbindliche Optionsverträge abgeschlossen.

Ein Optionsvertrag hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Es wird darin geregelt, dass der Eigentümer zu den vereinbarten Konditionen, die für alle Eigentümer in dem Gebiet gleichermaßen gelten, das Grundstück nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes an die Gemeinde rechtlich veräußert.

Das heißt die Gemeinde hat im Anschluss an den **Satzungsbeschluss** allen Eigentümern innerhalb von 9 Monaten den vereinbarten Kaufpreis auszusahlen.

Während des Aufstellungsverfahrens dürfen in dem Gebiet keine Grundstücksverkäufe stattfinden.

Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Neuordnung des Gebietes entsprechend der Planung.

Die im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug der Optionsverträge anfallenden Kosten (insbesondere notarielle Beurkundung, Grunderwerbsteuer, Vermessung) trägt die Gemeinde.

3. **Überplanung des Gebiets**

Mit der Überplanung des Gebiets wird erst begonnen, wenn die erforderlichen 80 % der Verkaufsaufzusagen bzw. die Optionsverträge innerhalb des Gebietes zustande gekommen sind.

Sofern dies nicht der Fall ist, wird das Gebiet mittelfristig nicht mehr weiter verfolgt.

4. Rückwerb von Baugrundstücken

Die Eigentümer von Einwurfsgrundstücken erhalten die Möglichkeit, Baugrundstücke von der Gemeinde zurück zu erwerben.

Sollten Sie mehr als eine Bauplatz zurück erwerben wollen, insofern dies aufgrund der Summe der Einwurfsfläche möglich wäre, so muss er für jeden weiteren Bauplatz nachweisen, dass er innerhalb der Verwandtschaft, bis zum 3. Grad in gerader Linie oder Seitenlinie, Bedarf für einen Bauplatz besteht, der innerhalb der nächsten 8 Jahren bebaut wird.

Dabei haben Eigentümer oder Eigentumsgemeinschaften in Abhängigkeit von der Größe der Einwurfsfläche gemeinsam Anspruch auf den Erwerb von bis zu maximal drei Bauplätzen nach folgender Staffelung:

Größe der Einwurfsfläche	max. Zahl der Bauplätze im Zuge des Rückwerbs
bis zu 449 m ²	0 Bauplätze
450 – 999 m ²	1 Bauplatz
1.000 – 1.499 m ²	2 Bauplätze
mehr als 1.500 m ²	3 Bauplätze

Grundlage für den Rückwerbsanspruch sind Größe und Zuschnitte der einzelnen Grundstücke zum Jahresende des Jahres, in dem das Verfahren eingeleitet wurde.

Wenn sich Eigentümer von Einwurfsgrundstücken zusammenschließen wollen, können sie ebenfalls entsprechend der Gesamtgröße ihrer Einwurfsflächen einen Rückwerbsanspruch erhalten.

Grundsätzlich sind maximal nur 3 Bauplätze zu erwerben, wenn die Gegebenheiten dies zulassen. Über begründete Ausnahmen kann die Verwaltung entscheiden.

Die Rückwerbsansprüche können auch auf eine verwandte Person, bis zum 3. Grad in gerader Linie oder Seitenlinie übertragen werden.

Die Rückwerbsansprüche werden im Rahmen der Optionsverträge schuldrechtlich abgesichert.

Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt im Anschluss an die Festlegung der neuen Grundstückszuschnitte.

Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Größe oder Lage des Bauplatzes, insbesondere z.B. im Verhältnis zur Einwurfsfläche.

Wünsche zur Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus) können aber bereits bei der Planung berücksichtigt werden und es wird versucht, den Wünschen des ehemaligen Eigentümers entsprechend der Lage entgegentzukommen, wenn dies möglich ist.

Die Baugrundstücke werden zum jeweils gültigen Bauplatzpreis eines voll erschlossenen Grundstückes zurück erworben.

Die Rückerwerber tragen die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Kaufverträge im Zuge des Rückerwerbs können frühestens nach Satzungsbeschluss erfolgen. Sollte der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss aufgehoben bzw. unwirksam werden, ist eine Rückabwicklung der Kaufverträge vorgesehen.

5. Bauverpflichtung

Beim Erwerb der Bauplätze im Zuge des Rückerwerbs wird eine Bauverpflichtung vereinbart, die mit einer Rückerwerbsvormerkung für die Gemeinde im Grundbuch abgesichert wird.

Die Frist der Bauverpflichtung beträgt für „Rückerwerber“ 8 Jahre und für sonstige Erwerber 4 Jahre.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann die Gemeinde das Baugrundstück zu dem Kaufpreis zurück erwerben, zu dem sie es veräußert hat. Die im Zusammenhang mit dem Rückerwerb anfallenden Nebenkosten trägt der Erwerber, der die Bauverpflichtung nicht erfüllt hat.

6. Weiterveräußerung von Bauplätzen

Wer einen Bauplatz im Zuge des Rückerwerbs von der Gemeinde erworben hat, darf diesen auch vor Erfüllung der Bauverpflichtung am freien Markt weiterkaufen.

Die Zeit für die Bauverpflichtung verlängert sich hierdurch jedoch nicht, sie ist im Grundbuch gesichert und vertraglich an den neuen Erwerber weiterzugeben.

Starzach, den 25.06.2018



Thomas Noé, Bürgermeister



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

juris

[← zurück](#)

[weiter →](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1589 Verwandtschaft

(1) Personen, deren eine von der anderen abstammt, sind in gerader Linie verwandt. Personen, die nicht in gerader Linie verwandt sind, aber von derselben dritten Person abstammen, sind in der Seitenlinie verwandt. Der Grad der Verwandtschaft bestimmt sich nach der Zahl der sie vermittelnden Geburten.

(2) (weggefallen)

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Seite ausdrucken](#)

Übersicht über die Verwandtschaftsgrade

		Seitenlinie					
	Direkte Linie	2. Grad	3. Grad	4. Grad	5. Grad	6. Grad	
4. Grad	Urgroßvater/-mutter					Bruder/Schwester der Urgroßeltern	
3. Grad	Urgroßvater/-mutter				Bruder/Schwester der Urgroßeltern		
2. Grad	Großvater/-mutter			Großonkel/Großtante		Enkel/Enkelin der Urgroßeltern	
1. Grad	Vater/Mutter		Onkel/Tante		II. Kusine/II. Kusine		
0		Bruder/Schwester		Kusin/Kusine		Sohn/Tochter des II. Kusins od. II. Kusine	
1. Grad	Sohn/Tochter		Neffe/Nichte		Sohn/Tochter des Kusins od. der Kusine		
2. Grad	Enkel/in			Sohn/Tochter des Neffen od. der Nichte		Enkel/Enkelin des Kusins od. der Kusine	
3. Grad	Urenkel/in				Enkel/Enkelin des Neffen od. der Nichte		
4. Grad	Ururenkel/in					weitere/r Kusin/Kusine	

STEUERBERATUNG



STEGE

Dr.-Daimler-Str. 28
39032 Sand in Taufers
Tel. 0474 678 500
Fax 0474 679 417