Richtlinie über den Aufkauf von Bauland und über die Vergabekonditionen von Bauflächen für die Alteigentümer der Flächen – Stand 25.06.2018 –

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.

Z i e l e :

- 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 (hier Verkehrswert) 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 Aufkaufsphasen 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 auszuzahlen.

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. Rückerwerb von Baugrundstücken

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

Es wird an dieser Stelle jedoch explizit auf die „Richtlinie für den Verkauf gemeindeeigener Bauplätze in Starzach" hingewiesen. Hiernach kann es in Einzelfällen dazu kommen, dass ein bisheriger Eigentümer keinen Anspruch hat, einen Bauplatz zurück zu erwerben, auch wenn dies von der Summe seiner Einwurfsfläche möglich wäre. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn dieser Eigentümer z.B. 5 Baulücken und 3 Leerstehende Häuser hat. Die Verwaltung prüft hier den Einzelfall.

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, maßgebend ist die bisherige Grundstücksfläche im geplanten Geltungsbereich, gemeinsam Anspruch auf den Erwerb von bis zu maximal drei Bauplätzen nach folgender Staffelung:

Größe der Einwurfsfläche	max. Zahl der Bauplätze im Zuge des Rückerwerbs
bis zu 449 m²	0 Bauplätze
450 – 999 m²	1 Bauplatz
1.000 – 1.499 m²	2 Bauplätze
mehr als 1.500 m²	3 Bauplätze

Grundlage für den Rückerwerbsanspruch 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 Rückerwerbsanspruch erhalten.

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

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

Die Rückerwerbsansprüche 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 entgegenzukommen, 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