

Grundsätze einer vertraglichen Regelung zur Entwicklung des Baugebiets „Am Bachgange“

Das Gebiet „Am Bachgange“ in Niederdorfelden bietet sich aus der Sicht der Gemeinde als Erweiterungsgebiet an, in dem Wohnbebauung stattfinden könnte.

Wie bereits in dem Baugebiet „Auf dem Hainspiel“ bietet es sich an, das Vorhaben mit einem Projektentwickler durchzuführen. Dazu ist es erforderlich, zunächst einmal die aus der Sicht der Gemeinde Niederdorfelden wichtigen und regelungsbedürftigen Punkte herauszuarbeiten.

Dabei lassen sich die Interessen der Gemeinde Niederdorfelden wie folgt zusammenfassen:

- o Alle Grundstücke im Plangebiet sollen in den Besitz des Vertragspartners übergehen
- o Der Ankaufspreis und die Konditionen des Erwerbs sollen für alle Eigentümer gleich sein („Meistbegünstigungsklausel“)
- o Das Verfahren wird in zwei Abschnitten abgewickelt; sollten nach der „Ankaufphase“ nicht aller Grundstückseigentümer verkaufsbereit sein, kann die Gemeinde frei darüber entscheiden, ob und wie das Verfahren fortgesetzt werden soll.
- o Die Gemeinde hat das Entscheidungsrecht hinsichtlich Planung, Zuschnitt der zu bebauenden Grundstücke und Art und Umfang der Erschließung
- o Der Verkaufspreis wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt
- o Es müssen ausreichende Grundstücke für öffentliche Einrichtungen vorhanden sein
- o Für die Gemeinde darf kein unüberschaubares Kostenrisiko entstehen.
- o Für das Gesamtvorhaben bis Baureife wird ein verbindlicher Zeitplan festgelegt.

Aus dieser Interessenlage ergeben sich folgende Grundsätze, die in einem Vertrag zu berücksichtigen sind:

1. Der Vertragspartner verpflichtet sich, alle im Planbereich liegenden Grundstücke anzukaufen oder in anderer Weise in seine Verfügungsgewalt zu bekommen. Die Gemeinde leistet hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten Hilfestellung.
2. Der maximale Ankaufspreis wird zwischen der Gemeinde und dem Vertragspartner festgelegt, wobei Grundstückseigentümer, die wegen der geringen Größe ihres Grundstücks kein Recht auf Rückkauf haben oder auf den Rückkaufsanspruch verzichten einen Zuschlag erhalten könnten. Die Konditionen sollen grundsätzlich für alle Grundstückseigentümer gleich sein („Meistbegünstigungsklausel“).
3. Gelingt es dem Vertragspartner innerhalb eines festzulegenden Zeitraums nicht, die Grundstücke zu erwerben, wird zwischen der Gemeinde und dem Vertragspartner darüber neu verhandelt, ob der Vertrag hinsichtlich der dann in der Verfügungsgewalt des Vertragspartners stehenden Grundstücke fortgesetzt wird. Andernfalls wird das Vertragsverhältnis beendet, ohne dass hieraus Verpflichtungen für die Gemeinde entstehen.
4. Dasselbe gilt, wenn der Vertragspartner alle Grundstücke im Plangebiet erworben hat, die Gemeinde aber von dem Vorhaben Abstand nehmen will. Soll das Projekt mit einem anderen Vertragspartner fortgeführt werden, werden dem bisherigen Vertragspartner die Aufwendungen ersetzt, die er beim Erwerb der Grundstücke gehabt hat.
5. Nach Erwerb der Grundstücke erstellt der Vertragspartner den Entwurf eines Bebauungsplans, der dann von der Gemeinde in das Bebauungsplanverfahren eingebracht wird. Der Planer wird von der Gemeinde benannt. Das eigentliche Bebauungsplanverfahren wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Der Vertragspartner leistet technische Hilfestellung im Verfahren.
6. Im Bebauungsplan sind in Absprache mit der Gemeinde die für das Baugebiet notwendigen öffentlichen Einrichtungen aufzunehmen. Die zu berücksichtigenden öffentlichen Einrichtungen werden in einer Anlage zum Vertrag aufgenommen.

7. Das Plangebiet wird vom Vertragspartner entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ausparzelliert; dies kann auch im Wege eines „vereinbarten“ Umlegungsverfahrens geschehen. Dabei erhält die Gemeinde das Eigentum an den von ihr für öffentliche Zwecke benötigten Flächen.
8. Der Vertragspartner führt die notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten und Rechnung nach einvernehmlich mit der Gemeinde festgelegten Vorgaben durch. Derartige Vorgaben betreffen insbesondere die Standards der Ausführung. Bei der Planung, Oberbauleitung und Bauleitung sind von der Gemeinde benannte Büros zu berücksichtigen, sofern gegen sie keine schwerwiegenden Bedenken vorgebracht werden.
9. Die Baugrundstücke werden von dem Vertragspartner verkauft, wobei Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge im Kaufpreis enthalten sind und nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Verkaufspreis wird zwischen den Vertragspartnern vertraglich festgelegt.
10. Von den Grundstückserlösen des Vertragspartners werden zunächst die bei ihm und der Gemeinde entstandenen Kosten der Abwicklung des Vertrages sowie ein festzulegender Entgelt des Vertragspartners abgezogen. Von dem Erlös erhält die Gemeinde einen zu vereinbarenden Anteil. In einer Anlage zum Vertrag wird eine Kostenschätzung in Form einer Musterkalkulation erstellt, aus der sich der Anteil der Gemeinde ergibt.
11. Der Vertragspartner erhält eine zu vereinbarende Vergütung für die von ihm erbrachten Leistungen, wenn der Vertrag aus Gründen nicht durchgeführt wird, die von der Gemeinde zu vertreten sind; beruht die mangelnde Durchführbarkeit auf Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange (mit Ausnahme der Gemeinde), so ist dies nicht von der Gemeinde zu vertreten. Der Vertragspartner hat keinen Vergütungsanspruch, wenn die Vertragsbeendigung von ihm zu vertreten ist. In diesem Fall kann die Gemeinde die von dem Vertragspartner erworbenen Grundstücke zu dem von ihm gezahlten Ankaufspreis übernehmen. Bei einer Vertragsbeendigung aus sonstigen Gründen hat der Vertragspartner nur dann einen Vergütungsanspruch für die von ihm erbrachten Leistungen, wenn die Gemeinde die von dem Vertragspartner erworbenen Grundstücke zum Ankaufspreis übernimmt; eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.