

## Die vereinbarte amtliche Umlegung in Theorie und Praxis

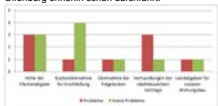
Die Wohnungspreise in Deutschland steigen stetig. Das liegt unter anderem an begrenztem Wohnbauland. Doch wird Wohnbauland bereitgestellt, verschwinden im Gegenzug Grünflächen, Ackerland und Wiesen. Seit wenigen Jahren werden deshalb die Gemeinden angehalten der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Die Stadt Offenburg sich zum Ziel gesetzt ausreichend Wohnbauland zu produzieren, dabei verantwortungsvoll mit der Umwelt umzugehen und gleichzeitig eine hohe Sozialverträglichkeit zu gewährleisten. Mit Hilfe des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) filtert die Stadt die Gebiete heraus, die sich für eine Entwicklung aus Sicht der Siedlungsentwicklung, der ökologischen Verträglichkeit und der Wohnraumversorgung anbieten. Seit mehr als 20 Jahren entwickelt sie dabei das Bauland mit der freiwilligen Umlegung. Bei einer geplanten Realisierung eines Gebietes des Stadtteils Waltersweier stößt die freiwillige Umlegung wegen bestehender Rechte der Gemarkungsgenossen an ihre Grenzen.



Stechbrief des Gebietes Waltersweier - Spitalbühd

Die Arbeit beschäftigt sich mit der Möglichkeit die geplante Umlegung mit einem vereinbarten amtlichen Verfahren - „dem Königsweg der amtlichen Umlegung“ wie Hartmut Dieterich es nennt - ans Ziel zu führen. Dazu gehören auch die Auseinandersetzung mit den Inhalten der städtebaulichen Verträge, der Überleitung eines freiwilligen in ein gesetzliches Verfahren und der Rolle des Umlegungsausschusses.

Da die Stadt Offenburg keine Erfahrung bezüglich der vereinbarten amtlichen Umlegung hat, wurde neben der theoretischen Recherche eine Befragung anderer Städte in Baden-Württemberg durchgeführt. Im Rahmen der Befragung wurde festgestellt, dass die in der Literatur aufgeführte Kritik von den Städten nicht geteilt wird. Die Städte wurden unter anderem nach Problemen und gut Erfahrungen gefragt. Dabei wurden nur Probleme genannt, die auch im freiwilligen Verfahren entstehen können, welches die Stadt Offenburg ohnehin schon durchführt.



Erfahrungswerte im Zuge der vereinbarten amtlichen Umlegung

Das bisherige Vorgehen der Stadt Offenburg unterscheidet sich nur geringfügig von der vereinbarten amtlichen Umlegung. Die Stadt hat somit schon Erfahrung in der Vorbereitung eines solchen Verfahrens. Die Empfehlung an die Stadt lautet daher, dass sie das Gebiet in Waltersweier mit einem vereinbarten amtlichen Verfahren umlegen sollte, um die Vorzüge der städtebaulichen Verträge und die Bereinigung des Grundbuches vereinen zu können. Bei der Durchführung der Umlegung sollte jedoch auf die bisher entstandenen Probleme Rücksicht genommen werden.