

Die Anwohner müssen zahlen

Nach den Bauskandalen will die Gemeinde Andratx endlich für eine ordentliche Infrastruktur sorgen. Bezahlen müssen allerdings die Immobilieneigentümer.

In der Gemeinde Andratx gibt es seit der Aufdeckung des Korruptionsskandals um Ex-Bürgermeister Hidalgo erhebliche Veränderungen im Bereich der Raumplanung. Doch welche Neuerungen befinden sich in Planung? Was bedeutet dies für die derzeitigen Anwohner und für diejenigen, die überlegen, eine Immobilie zu erwerben? Im Bereich der Stadtplanung beschäftigt man sich grundsätzlich mit der Entwicklung der Stadt, sowie mit den räumlichen und sozialen Strukturen im Stadtbereich. Darauf aufbauend werden Planungskonzepte erarbeitet, im Idealfall unter gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange mit dem Ziel der Konfliktminimierung. Es wird ferner sowohl die öffentliche als auch die private Bautätigkeit geordnet und die raumbezogene Infrastrukturentwicklung in der Stadt gesteuert.

Der generelle Raumordnungsplan für ganz Mallorca und dessen Ausführungsbestimmungen fordern von den einzelnen Ge-

meinden nunmehr die Vervollständigung der Infrastrukturen in den Wohnsiedlungen.

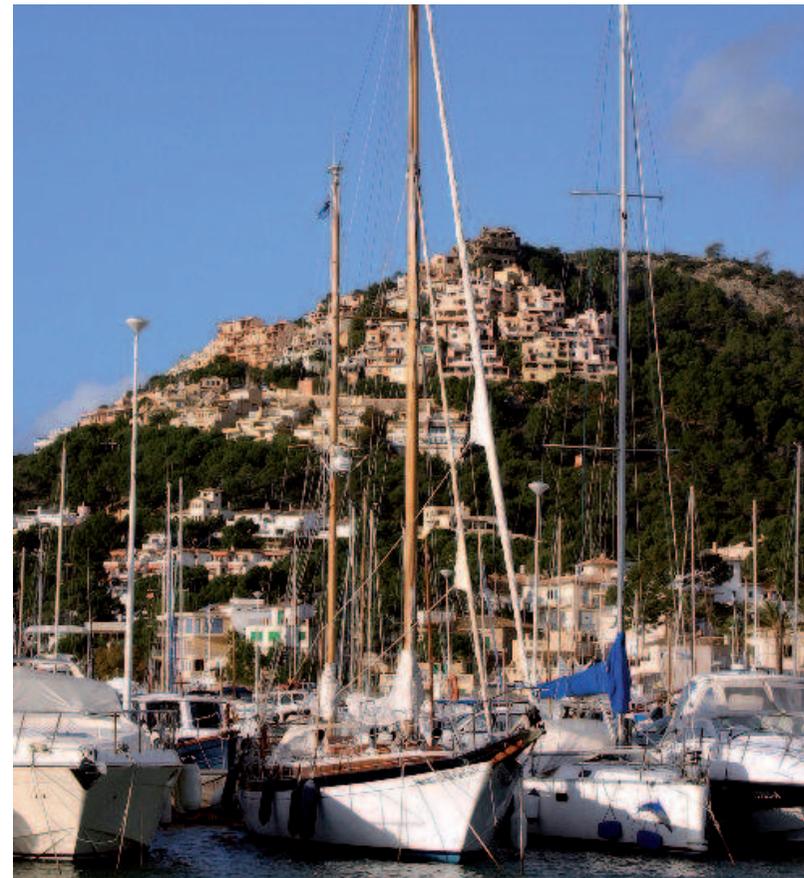
Auch die neue Kanalisation zahlen die Anwohner

Die Gemeinde Andratx plant im speziellen die Einrichtung und Modernisierung von Versorgungsleistungen. So sollen in zehn Wohnsiedlungen der Gemeinde die Beläge der Straßen und Bürgersteige erneuert werden und darüber hinaus auch die Kanalisation, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und Reinigung, das Telefonnetz und die öffentlichen Beleuchtungssysteme. Diese erheblichen Modernisierungsarbeiten sollen in einer zweijährigen Bauphase bewältigt werden. Um sich eine Vorstellung vom Ausmaß der geplanten städtischen Erneuerung machen zu können, sollen hier ein paar Zahlen genannt werden. So sollen beispielsweise über 160.000 Quadratmeter neue Verkehrswege und 65.000 Quadratmeter neue Bürger-

steige entstehen. Ferner sollen 140 Kilometer Leitungen verlegt werden, wozu ein enormer Aushub erforderlich ist.

Das Plangebiet für diese Maßnahmen wird in drei Bereiche eingeteilt. Die umfangreichsten Arbeiten sollen im Planbereich „Puerto de Andratx Sur“, zu dem die Wohnsiedlungen La Mola, Vallenguz, Costa de Andratx und Cala Marmacén zugeordnet werden, erfolgen. Bei den beiden anderen Plangebieten handelt es sich um die Gebiete „Puerto de Andratx Norte“ (mit den Gemeinden Mont-Port, Ses Egos, C’an Borrás, La Noria und Puig de S’Espart) und Camp de Mar (Biniorella). Die Finanzierung der Umstrukturierungsmaßnahmen erfolge über die Beantragung von Umlagen für städtebauliche Maßnahmen. Zahlen müssen letztendlich die Eigentümer der Wohnungen und Grundstücke in den betroffenen Wohnsiedlungen, auf diese werden die Kosten umgelegt.

Das Verfahren gestaltet sich derart, dass die Gemeindeverwaltung, nach einer



Wohngebiet bei Port d'Andratx: 140 Kilometer neue Leitungen.

Foto: media-more.com

Phase von öffentlichen Bekanntmachungen, in welcher die betroffenen Eigentümer Eingaben machen können, über die Eingaben entscheidet und den endgültigen Betrag der Umlagen genehmigt. Anschließend werden in vier Teilrechnungen jeweils 25 Prozent des Gesamtbetrages in einem Abstand von sechs Monaten den Eigentümern berechnet.

Fazit: Käufer sollten genau hinschauen

Es werden erhebliche Infrastrukturmaßnahmen in den benannten Gebieten erfol-

gen, deren ebenso erhebliche Kosten auf die Eigentümer der Wohnsiedlungen umgelegt werden. Demnach sollten sich Kaufinteressenten genauestens über die anfallenden Kosten informieren und ob der Verkäufer diese schon gezahlt hat. Aber für potentielle Käufer eines Baugrundstücks oder einer Immobilie in diesem Planbereich bieten sich Vorteile. Denn sie erwerben die Immobilie in einem infrastrukturellen gut erschlossenen Bereich und die Urbanisationskosten wurden eventuell bereits von den derzeitigen Eigentümern getragen. Demnach emp-

fehlt es sich, nach Abschluss des Gemeinderatsverfahrens eine entsprechende Baugenehmigung zu beantragen und bei Kauf alle diese Punkte vorher abzuklären.



*Christian Gerboth
Rechtsanwalt & Abogado
Sozius der Kanzlei
ETL Mallorca
Gerboth@ETL-Mallorca.com
Tel.: 971 214 700*