

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadtrat Wolfram Jäger (CDU) Stadtrat Bernhard Weick (CDU) CDU-Gemeinderatsfraktion vom: 31.03.2008 eingegangen: 01.04.2008	Gremium:	50. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	06.05.2008 1391 23 öffentlich Dez. 4
Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Rahmen der Stadtteilsanierung in Durlach		

1. Wie hoch waren die Sanierungskosten insgesamt?

Der nordöstliche Teil der Sanierung Durlach, im Bereich des ehemaligen Bauhofes Durlach mit rd. 2,9 ha, wurde nach dem sogenannten "Wohnumfeldprogramm" (WUP) in den Jahren 1981 - 1986 durchgeführt, mit

Ausgaben i.H.v. 3,8 Mio.€.

Der Altstadtbereich mit ca. 19,4 ha ab 1984 und der Erweiterungsbereich mit Ostteil und Weiherhof, ca. 12,4 ha ab 1986, wurden nach dem "Sanierungs- und Entwicklungsprogramm" (SEP) durchgeführt mit

Ausgaben i.H.v. 31,6 Mio. €

Gesamtausgaben 35,4 Mio. €

2: Wie hoch waren die gewährten Zuschüsse der Landesregierung?

a) Nach dem WUP-Programm flossen Landesmittel i.H.v. 2,05 Mio. €
sowie Zuschüsse aus dem Denkmalschutz i.H.v. 0,05 Mio. €
2,10 Mio. €.

b) Nach dem SEP-Programm wurden gefördert
vom Bund 4,9 Mio. €
vom Land 6,6 Mio. €
gesamte Förderung Land 8,7 Mio. €

Insgesamt betrug die Förderung von Bund und Land 13.6.Mio. €

3: Wie hoch ist die insgesamt zu erwartende Summe der Einnahmen aus den Ausgleichsbeiträgen für die betroffenen ca. 40 Grundstücke?

Die zu erwartende Summe an Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen liegt bei rd. 250.000 Euro, wobei rd. 60.000 Euro durch Ablösevertrag im Jahre 2002 und vorzeitiger Abrechnung im Jahr 1999 bereits erhoben wurden.

4: Wie viel muss die Stadt an das Land im schlechtesten Fall zurückzahlen, wenn sie auf die Erhebung der Ausgleichsbeiträge nach Ziff. 3 verzichtet?

Die Stadt kann nicht auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge verzichten, da wie oben genannt in zwei Fällen vorzeitig Ausgleichsbeträge erhoben wurden (in einem Fall durch Ablösevertrag und im zweiten Fall nach Entscheidung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe zugunsten der Stadt).

Aus Gründen der Gleichbehandlung kann auf eine Erhebung der restlichen Ausgleichsbeträge nicht verzichtet werden.

Ein Verzicht auf die Erhebung wäre nur möglich unter Anwendung der Bagatellregelung (nur geringfügige Bodenwerterhöhung bei gleichzeitig übermäßigem Verwaltungsaufwand) gem. § 155 Abs. 3 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind keinesfalls gegeben. Das Regierungspräsidium hat der vorgezogenen Abrechnung des Sanierungsgebiets Durlach nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die veranschlagten Einnahmen durch Ausgleichsbeträge auch abgerechnet werden.

5. Wurden die Grundstückseigentümer im Rahmen der Bürgeranhörung auf die möglicherweise auf sie zukommende Ausgleichsabgabe hingewiesen?

Erst nach Ende der Ausführung aller Maßnahmen in einem Sanierungsverfahren kann die Höhe einer evtl. sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung festgestellt werden. Daher sieht der Gesetzgeber vor, dass zu diesem Zeitpunkt die Betroffenen im Rahmen einer Erörterung über die auf sie zukommenden Ausgleichsbeträge informiert werden. Bei Gesprächen im Rahmen von Veräußerungen wurde bei einer beträchtlichen Anzahl von Grundstücken (rd. 100) auf die Thematik Ausgleichsbeträge hingewiesen. Eine umfassende Information wurde zu Beginn der Erörterungsphase beim Ortschaftsrat Durlach am 19.04.2007 und nach persönlicher Einladung für alle betroffenen Eigentümer bei der Bürgeranhörung im Bürgersaal in Durlach am 12.07.2007 von den Fachämtern durchgeführt. In aktuellen Sanierungsverfahren wird die theoretische Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in einem Informationsschreiben an die betroffenen Eigentümer erwähnt.

6: In welchen Stadtteilen wurden bisher die Grundstückseigentümer im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zur Zahlung von Ausgleichsbeiträgen herangezogen und wenn ja, wie viele Eigentümer hat dies jeweils betroffen?

- a) Im ehemaligen Sanierungsgebiet "Dörfle" haben im Rahmen der Verlagerung der Eroszone die Erwerber der Brunnenstr. 3 - 15 bei der Kaufpreiszahlung zum Neuordnungswert Ausgleichsbeträge i.H.v. insgesamt 168.726,32 Euro (330.000 DM) bezahlt.

- b) Am 29.07.2005 wurde das Sanierungsgebiet "Südstadt" formal aufgehoben. Im nordöstlichen Block, ehemaliges Betriebsgelände der Firma Steffelin, verursachte die Neuordnung durch den Bebauungsplan "Südlich der Baumeisterstraße, zwischen Ruppurrer- und Marienstraße" Ausgleichsbeträge i.H.v. 116.000 Euro, die vom Bau-träger vorzeitig abgelöst wurden.