

	Anfragen-Nr.	
	AF-0079/2015	

Anfrage

Albrecht, Jonny
Stadtratsmitglied

Betreff
Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - Ausgleichsbeiträge für das Sanierungsgebiet Innenstadt

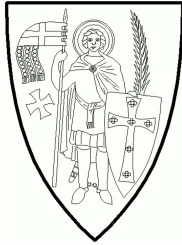
I. Sachverhalt

Anwohner der Karlstraße in Eisenach haben ein Schreiben hinsichtlich der freiwilligen Ablösung von Ausgleichsbeiträgen erhalten. Dabei fiel auf, dass diese scheinbar undifferenziert angeschrieben wurden. Andere Anwohner erhielten derartige Schreiben bislang nicht oder zu einem ganz anderen Zeitpunkt. Die Ausgleichsbeiträge stehen sicherlich im Zusammenhang mit den Maßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet. Für Unverständnis sorgt dennoch, dass im unmittelbaren Bereich der Karlstraße seit Jahren keine aufwertenden Maßnahmen getätigt wurden. Des Weiteren stößt den Betroffenen auf, dass sie erst jetzt angeschrieben werden. Sie hätten sich eine frühere Information gewünscht. Als Anregung von den Betroffenen kam, dass man die Beiträge doch auch dann fällig stellen könnte, wenn die Betroffenen einen Vorteil aus der angenommenen Wertsteigerung, etwa bei einem Verkauf, haben.

II. Fragestellung

1. Auf welcher verbindlichen Rechtsgrundlage werden Ausgleichsbeiträge im Rahmen eines Sanierungsgebietes erhoben und welche Möglichkeiten gibt es, der Zahlung von Ausgleichsbeiträgen zu widersprechen oder diese zu stunden?
2. Kann die oben erwähnte Anregung durch die Stadt umgesetzt werden?
3. Nach welchen Auswahlkriterien werden Anwohner in welchen Zeiträumen angeschrieben?
4. Basieren die aktuellen Berechnungen des durch Sanierungen im gesamten Sanierungsgebiet entstandenen Mehrwertes der betreffenden Immobilien in der Karlstraße ausschließlich auf Maßnahmen im gesamten Gebiet oder auch der Sanierung der Karlstraße vor einigen Jahren?

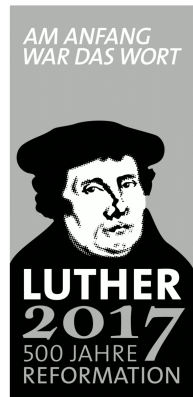
Albrecht, Jonny
Stadtratsmitglied



EISENACH

DIE WARTBURGSTADT

Stadtverwaltung · Postfach 1462 · 99804 Eisenach



Albrecht, Jonny
Stadtratsmitglied

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datei, unsere Nachricht vom

Datum
11.03.2015

Beantwortung der Anfrage AF-0079/2015

Ich beantworte Ihre Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Seit dem 15.09.1994 besteht durch Beschluss des Stadtrates gem. § 142 (1) BauGB rechtskräftig das Sanierungsgebiet "Innenstadt".

Die Stadt Eisenach ist gemäß § 154 i. V. m. § 155 BauGB verpflichtet, die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss des Sanierungsgebietes abzuschöpfen. Der Abschluss ist gemäß Baugesetzbuch bis 2021 zu vollziehen. Zu diesem Zeitpunkt werden die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben, der eine Widerspruchsfrist beinhaltet. Jedoch kann nur der Höhe des Ausgleichsbetrages widersprochen werden. Eine Stundung ist möglich. Werden Ausgleichsbeträge durch den Eigentümer freiwillig abgelöst, ist dafür die Abzinsung seiner Zahlungsverpflichtung vorgesehen. Die vorzeitige Ablösung findet insoweit im gegenseitigen Interesse statt, zumal sie auch der Stadt Eisenach die Möglichkeit einräumt, die getätigten Einahmen vor Abschluss der Gesamtmaßnahme (2021) nochmalig in Sanierungsmaßnahmen einzusetzen, so z. B. derzeit bei der Sanierung der Goldschmiedenstraße.

Zu 2.:

Gemäß Baugesetzbuch hat die Stadt – wie unter Nr. 1 dargelegt - den Ausgleichsbetrag nach Abschluss des Sanierungsgebietes zu erheben. Die Stadt kann aufgrund der Gesetzeslage die Erhebung des Betrages nicht wie vorgeschlagen an besondere Umstände, etwa die Veräußerung eines betreffenden Grundstücks, koppeln.

In Einzelfällen wurde eine freiwillige vorzeitige Ablösung des Betrages im Rahmen einer Grundstücksveräußerung vorgenommen, wenn

- die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht waren,
- die sanierungsbedingte Wertsteigerung hinreichend ermittelt werden konnte,
- im Rahmen der Kaufpreisprüfung eine Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung infolge eines überhöhten Verkaufswertes zu erwarten war (§ 144 Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 145 Absatz 2 BauGB) und
- das Einverständnis der Beteiligten zur freiwilligen Zahlung vorlag.

Zu 3.:

In Bereichen, in denen die Sanierungsziele bereits erreicht wurden (z. B. Karlstraße/ Querstraße) oder in Kürze erreicht werden (z. B. Goldschmiedenstraße) wurden Eigentümer über die Höhe der in 2021 zu erwartenden Ausgleichsbeträge informiert und ihnen die Möglichkeit der freiwilligen vorzeitigen Ablösung des zu erwartenden Ausgleichsbetrages angeboten.

Vorgesehen ist folgend wahrscheinlich der Bereich Katharinenstraße. Da diese frühzeitige Information über die Erhebung und die Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge eine intensive Vorbereitung durch die Abteilung Stadtplanung, die Abteilung Liegenschaften, Erschließung und Beiträge und den Sanierungsträger benötigt, kann noch keine genauer Zeitplan für diesen und weitere Bereiche benannt werden.

Zu 4.:

Die Berechnungen der Ausgleichsbeträge basieren auf der sogenannten Endwertbestimmung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Bei der Endwertbestimmung wurde von der Erreichung aller Sanierungsziele im Sanierungsgebiet ausgegangen. Dazu gehört natürlich auch die Sanierung der Karl- und Querstraße.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin