

	Anfragen-Nr.	
	AF-0151/2021	

Anfrage

Herr Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Betreff
Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - Korrekte Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet Katharinenstraße III

I. Sachverhalt

Sachverhalt zu den Fragen 1 – 4

Es wird zunächst Bezug genommen auf die Anfragen 0138 & 0121 – 2020. Aus der ausgereichten Aufstellung der bisher im Sanierungsgebiet verausgabten Mittel ist ersichtlich, dass mit rund 3 Millionen Euro ein nicht unwesentlicher Teil der Ausgaben auf die städtische Immobilie „Hellgrevenhof“ zurückzuführen ist. Zusätzlich wurde mit einem Teil der Geschwister-Scholl-Schule, welches heute u.a. als Pension genutzt wird, der Stadt ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude abgenommen und erhebliche Summen ohne öffentliche Mittel investiert. Die Immobilien der städtischen Tochter SWG seien an dieser Stelle noch nicht einmal erwähnt. Ein ebensolches Beispiel ist die „Alte Posthalterei“. Die Stadt hat also nicht nur von Eigentümern profitiert, die städtische Brachflächen übernahmen und damit Einsparnisse für die Stadt in Größenordnungen generierten, sondern sie legt auch mit Steuergeldern finanzierte Investitionen in eigene Immobilien auf die Bürger um. Das mag nach strenger Auslegung des BauGB statthaft sein, hinterlässt aber bei den Betroffenen ein Geschmäcke und schafft wenig Verständnis für die erhobenen Beiträge. Nach wie vor intransparent sind die Beiträge für jene Eigentümer, welche ihre Immobilien erst in der jüngeren Vergangenheit erwarben und so eigentlich gem. § 155 BauGB die Wertsteigerungen über den Kaufpreis abgegolten haben und nun aber genauso veranlagt werden, wie jene Eigentümer, welche schon zu Beginn des Sanierungszeitraumes Eigentum besessen haben. Das trifft auf viele Eigentümer zu. Exemplarisch soll aber hier zur Veranschaulichung das sog. „Flieger Volkshaus“ in der Katharinenstr. 147a herangezogen werden. Dieses wurde 2014 erworben. Die bis dato getätigten Sanierungen flossen bereits in den Kaufpreis mit ein.

Sachverhalt zu Frage 5

In der Anfrage 0121-2020 hieß es seitens der Verwaltung: „Sollten im Einzelfall Tatbestände des § 155 BauGB erfüllt sein, werden diese selbstverständlich bei der Berechnung berücksichtigt. Diese Prüfung findet erst statt, wenn ein Eigentümer das Interesse bekundet, den Betrag vorzeitig ablösen zu wollen. Bisher lag kein Fall vor, in dem ein Betrag anzurechnen war.“ Hiernach war davon auszugehen, dass sich in vielen Fällen die rein nach §154 BauGB errechneten Beiträge noch einmal mindern werden. In der Anfrage 0138-2020 hieß es auf Nachfrage dann aber: „Der konkrete Ausgleichsbetrag wird unabhängig der Bereitschaft mitgeteilt. D.h. die Höhe des Ausgleichsbetrages wird auch mitgeteilt, wenn ein Eigentümer nicht bereit ist, diesen vorzeitig abzulösen.“

II. Fragestellung

1. Wie werden die vereinnahmten Beiträge eingesetzt? Werden diese im Sanierungsgebiet reinvestiert oder fließen sie anteilig an die Fördermittelgeber zurück?
2. Wurden innerhalb des Sanierungsgebietes auf Grundlage von § 196 Abs. 1 Zonen gebildet um die sanierungsbeeinflusste Veränderung der Bodenrichtwerte genauer zu ermitteln? (Wenn Ja, in welche Zonen wurde aufgeteilt? Wenn Nein, warum nicht?)
3. Müssen die städtischen Immobilien herangezogen werden oder gibt es eine Möglichkeit die dbzgl. Investitionen rechtssicher herauszurechnen?
4. Wurde bei allen Eigentümern das Kaufdatum und der Kaufpreis gem. § 155 Abs. 1 Satz 3 angerechnet? (Wenn Ja, welche Auswirkung hatte das auf die Beispielimmobilie Katharinenstraße 147a?)
5. Wurde bei den schriftlich mitgeteilten Beiträgen nun vorab eine Prüfung von Anrechnungen gem. § 155 BauGB vorgenommen oder nicht oder ergaben sich bei den Eigentümern, welche eine vorzeitige Ablöse vornahmen, noch darauf begründete Minderungen?

Herr Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion



EISENACH

DIE WARTBURGSTADT

Stadtverwaltung • Postfach 101462 • 99804 Eisenach • Amt: 01.6

BÜRO STADTRAT

Herr
Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datei, unsere Nachricht vom

Datum
18.01.2021

Beantwortung der Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - Korrekte Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet Katharinenstraße III (AF-0151/2021)

ich beantworte Ihre Anfrage wie folgt:

zu 1.

Sanierungsbedingte Einnahmen werden ausschließlich zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme verwendet. D. h. diese bleiben im Gebiet.

Ein Einsatz der Mittel ist nur vor Abschluss der Maßnahme möglich. D. h., dass die freiwillig abgelösten Ausgleichsbeträge reinvestiert werden können.

Diejenigen Ausgleichsbeträge, welche nach Aufhebung der Satzung per Bescheid erhoben werden, sind anteilig an Bund und Land zurück zu zahlen. Eine vorzeitige Ablösung hilft folglich, weitere Maßnahmen umsetzen zu können.

zu 2.

Ja.

Auf das Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) wird an der Stelle verwiesen. Die Zonierung der Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten kann dort nachvollzogen werden.

zu 3.

Die Eigentumsverhältnisse sind für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen irrelevant.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99817 Eisenach

Sprechzeiten:

Mo 9:00 – 12:00 Uhr
Di 9:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 15:30 Uhr
Mi geschlossen
Do 9:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 18:00 Uhr
Fr 9:00 – 12:00 Uhr

Bürgerbüro Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach
buergerbuerou@eisenach.de

Sprechzeiten:

Mo 8:00 – 16:00 Uhr	Do 7:00 – 18:00 Uhr
Di 8:00 – 18:00 Uhr	Fr 8:00 – 16:00 Uhr
Mi 8:00 – 13:00 Uhr	Sa 9:00 – 12:00 Uhr

Telefonzentrale: 03691 - 670-800
www.eisenach.de | info@eisenach.de

Bankverbindung:

Wartburg-Sparkasse
IBAN: DE57 8405 5050 0000 0020 03
SWIFT-BIC: HELADEF1WAK

Gläubiger ID: DE7503300000076704

Unverschlüsselter E-Mail Verkehr ist keine rechtssichere Kommunikation im Sinne des Datenschutzes. Nutzen Sie zur Übermittlung personenbezogener Daten den Postweg oder eine angemessene Form der E-Mail Verschlüsselung.

Die elektronische Erreichbarkeit eröffnet keinen Zugang für die Übermittlung von elektronischen Dokumenten nach § 3a VwVfG, § 3a ThürVwVfG, § 36a SGB I und § 87a AO.

zu 4.

Ein Kaufdatum ist nicht zu berücksichtigen oder anrechenbar. Der Kaufpreis per se ist nicht anrechenbar. Auf die bereits beantworteten Anfragen 0138 & 0121 – 2020 bzgl. der Anrechnung wird hier verwiesen. Erklärend folgende Anmerkungen:

Im Sanierungsgebiet findet bei jeder rechtsgeschäftlichen Veräußerung eine Kaufpreisprüfung nach § 145 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit 153 Abs. 2 BauGB statt. Hintergrund ist, dass im privaten Grundstücksverkehr grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden darf, als sich für das Grundstück unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen ergibt. Der Gesetzgeber will damit Preisstabilität im Sanierungsgebiet aufrechterhalten und außerdem Grundstückskäufer davor schützen, die Bodenwertsteigerungen, die durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme entstanden sind, doppelt zu zahlen (zunächst an den Verkäufer, dann noch als „Ausgleichsbetrag“ nach § 154 BauGB an die öffentliche Hand). Der Erwerbszeitpunkt ist in dieser Systematik irrelevant.

zu 5.

Die Prüfung ist zweistufig zu verstehen. Die (Vor-)Prüfung erfolgt regelmäßig aufgrund der Aktenlage zum Grundstück. Sollte sich jedoch in der Anhörung des Eigentümers eine Sachlage ergeben, die aus der Aktenlage nicht zu entnehmen war, werden selbstverständlich die etwaigen Gründe einer erforderlichen Wertanpassung geprüft. Regelmäßig ist jedoch festzustellen, dass die Aktenlage abschließend ist. Jede Maßnahme, deren Anrechenbarkeit geprüft werden soll, unterlag im Sanierungsgebiet im Regelfall dem Genehmigungsvorbehalt nach §144 BauGB und war entsprechend bereits zu berücksichtigen. Sollte eine Maßnahme unzulässiger Weise durchgeführt worden sein, ist die Prüfung der Anrechenbarkeit obsolet.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin