

E: 29.09.14

11-16/1017

CDU Friedberg  
www.CDU-Friedberg.de/parlament • eMail: Fraktion@CDU-Friedberg.de



**CDU**

**Fraktion  
im Stadtparlament**

An  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Hendrik Hollender  
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg

**Olaf Beisel**  
**Fraktionsvorsitzender**  
Susanna-Edelhäuser-Weg 2  
61169 Friedberg  
Tel.: 06031/62486  
Fax.: 06031/685915  
Mobil: 0172/6113171  
eMail: olaf.beisel@cdu-friedberg.de

Friedberg, den 30.09.2014

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Hollender,

bitte nehmen sie folgende Anfrage der CDU Fraktion auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

#### **Altstadtsanierung**

Wenn die Altstadtsanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist oder die Stadtverordnetenversammlung die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgibt, ist die Sanierungssatzung durch förmlichen Satzungsbeschluss aufzuheben. Das löst die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei den Grundstückseigentümern aus. Die nach Abschluss der Sanierung zu erhebenden Ausgleichsbeträge fließen vornehmlich Bund und Land zu und sind im Überschussfall an die Eigentümer zu erstatten. Unsere Stadt hat nichts davon.

Nach altem Recht mussten dazu die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eines jeden Grundstücks ermittelt werden. Zur Verwaltungsvereinfachung wurden verschiedene Verfahren entwickelt, die sich von der aufwendigen Einzelbetrachtung lösen. Der Magistrat präferiert offenbar das sog. Niedersachsen-Verfahren. Dabei werden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks allein deshalb angenommen, weil anderen Grundstücken Sanierungsmittel zur Verfügung stehen. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden also bloß postuliert. Und zwar nach Maßgabe von Erfahrungen, die andernorts gewonnen worden sein sollen und deren Anwendung keinen Bezug zu Friedberg hat. Nach dem Niedersachsen-Verfahren hat der Grundstückseigentümer je nach Lage des Grundstücks in dem Sanierungsgebiet voraussichtlich vier- bis fünfstellige und in Ausnahmefällen auch sechsstellige Ausgleichsbetragsforderungen zu erwarten. Und zwar auch dann, wenn er keine Sanierungsmittel erhalten hat und sich keine tatsächlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen feststellen lassen.

Seit 2006 ist die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt, jederzeit durch Satzung zu beschließen, dass der Ausgleichsbetrag nicht nach Maßgabe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, sondern als sog. kleiner Erschließungsbeitrag (§§ 154 II a, 127 II 1 - 3 BauGB) ermittelt wird. Diese Satzung darf höchstens 50 % des Gesamtaufwands für die Erweiterung oder Verbesserung der reinen Verkehrsanlagen als Ausgleichsbeträge auf die Grundstückseigentümer umlegen, aber auch deutlich weniger!

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung sind "Anhaltspunkte" dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands

liegt. Erforderlich sind ist also einerseits die Ermittlung des tatsächlichen Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrsanlagen seit Beginn der Sanierung und andererseits eine überschlägige Prüfung der Gesamtheit der tatsächlichen sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen. Für diese Prüfung gänzlich ungeeignet sind das fiktive Niedersachsen-Verfahrens und die zu diesem Zweck ermittelten Zonenrichtwerte. Vielmehr sind unabhängig hiervon und eigenständig Anhaltspunkte zur tatsächlichen Bodenwertentwicklung zu gewinnen und im Falle einer Wertsteigerung, welcher Anteil gerade auf die Altstadtsanierung zurückzuführen ist. Überschlägig zu beantworten ist im Falle der Wertsteigerung also Frage, ob und wenn ja um welchen Betrag die Gesamtheit der Bodenwerte heute geringer wäre, wenn man die Sanierung hinwegdenkt.

Wenn Anhaltspunkte für die Zulässigkeit des sog. kleinen Erschließungsbeitrags vorliegen, kann die Stadtverordnetenversammlung die Auswirkungen einer Umlage nach qm auf die einzelnen Grundstückseigentümer prüfen und dann eine besonders schonende Festlegung der Ausgleichsbeträge beschließen.

Vor diesem Hintergrund bittet die CDU-Fraktion den Magistrat um die Beantwortung folgender Anfragen mit Bezug auf das förmliche Sanierungsgebiet Altstadtsanierung:

- 1. Wie hoch ist der bislang getätigte und der geplante Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrsanlagen i.S.v. §§ 154 II a, 127 II 1 - 3 BauGB seit Sanierungsbeginn (bitte nachvollziehbar aufschlüsseln)?**
- 2. Wie hat sich die Gesamtheit der Bodenwerte seit der Aussicht auf Sanierung entwickelt? Um welchen Betrag wäre die Gesamtheit der Bodenwerte geringer, wenn keine Sanierung stattgefunden hätte (bitte jeweils überschlägig und ohne Anwendung des Niedersachsen-Verfahrens oder der Bodenrichtwerte)?**
- 3. Bitte erläutern Sie die bislang im Falle vorzeitiger Abgeschlossenheitserklärungen verwendete Methode zur Berechnung der Ausgleichsbeträge verständlich und nachvollziehbar, bitte zeigen Sie die dabei die zur Anwendung kommenden Bewertungs- und Rechengänge an jeweils einem beispielhaft gebildeten Grundstücks aus jeder Zone.**
- 4. Wie hoch ist der Gesamtaufwand für die Einzelermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, welche im Falle einer Satzung über sog. kleine Erschließungsbeiträge entfallen würde?**
- 5. Wofür wurden die Sanierungsmittel bislang verwendet und welche weiteren Verwendungsabsichten bestehen (bitte aufschlüsseln mit Darstellung insbesondere der Leistungen an die Sanierungstreuhänderin)?**
- 6. Gibt es nach Einschätzung des Magistrats Aussicht für die Grundstückseigentümer, dass nach der Schlussrechnung Überschüsse verbleiben, die an sie erstattet werden?**

Alle Antworten sind auf Grund der Komplexität schriftlich zu beantworten.

Olaf Beisel  
Fraktionsvorsitzender