



Aktz.:

Antwort zur Anfrage Nr. 1991/2012 der ödp-Stadtratsfraktion betr. Sanierungsgebiet Altstadt (ödp)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, bezogen auf den Quadratmeter des zu bewertenden Grundstückes wird vom "Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz", einem unabhängigen Gremium, ermittelt. Der Gutachterausschuss ist geschäftsmäßig in der Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation des Bauamtes angesiedelt. Der externe Sanierungsbeauftragte rechnet den vom Gutachterausschuss ermittelten Wert dann auf das Gesamtgrundstück hoch und prüft, ob und in welchem Umfang Leistungen des Grundstückseigentümers vorliegen, die ggf. zu einer Minderung des Ausgleichsbetrages führen können. Weitere Leistungen des externen Sanierungsbeauftragten siehe in der Antwort zu Frage 2.

Die gegenüber dem Land vorzunehmende Abrechnung der Sanierungsgebiete "A" und "B", also die Bilanzierung von 40 Jahren sanierungsbedingter Ausgaben und sanierungsbedingter Einnahmen, wird von der Verwaltung den Gremien im ersten Quartal 2013 vorgelegt werden. Dabei sind auch bereits diejenigen Grundstücke abgerechnet, die förmlich noch nicht aus der Sanierung entlassen sind. Für diese wurden die zukünftigen Sanierungsausgleichsbeträge auf der Basis zonaler Gutachten prognostiziert. Nach erfolgter Abrechnung dürfen dann keine Fördermittel weder für bauliche Maßnahmen noch zur Honorierung externer Fachkräfte mehr eingesetzt werden.

1. Gibt es noch nicht abgerechnete Teile im Sanierungsgebiet Altstadt?

Im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt - Teil A" und im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt - Teil B" sind noch jeweils ca. 70 Grundstücke, zusammen also ca. 140 Grundstücke, förmlich durch Satzungsauflhebung aus der Sanierung zu entlassen. Dieser Schritt wird nach derzeitigem Sachstand frühestens Ende 2013 erfolgen können. Bis dahin gilt es, die aus der Entlassung 2007 noch anhängigen 97 Widerspruchsverfahren zu bearbeiten und im Rechtsverfahren (Verwaltungsgericht, Oberverwaltungsgericht) voranzubringen.

Das Sanierungsgebiet "Gaustraße" wird erst in einigen Jahren zur Entlassung anstehen.

2. Ist die Stadtverwaltung in der Lage, die Gebühren für diese Abrechnungsabschnitte nunmehr selbst auszurechnen, dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die Verwaltung bereits Erfahrungen durch Fremdadrechnungsservice-Firmen gewinnen konnte?

Auch für die in Antwort 1 genannten Grundstücke wird der Gutachterausschuss die einzelnen grundstücksbezogenen Wertgutachten erstellen müssen. Die Aufgaben der externen Sanierungsbeauftragten werden dann zwangsläufig von der Verwaltung übernommen werden müssen, da nach Abrechnung (nicht zu verwechseln mit Entlassung, siehe oben) der beiden genannten Sanierungsgebiete "A" und "B" zum Juli 2013 keine Städtebauförderungsmittel zur Vergütung externer Gutachter mehr zur Verfügung stehen werden. Bisher wurden die beiden Sanierungsbeauftragten, deren Dienste von einem Darmstädter Büro eingekauft wurden, ausschließlich mit Sanierungsmitteln bezahlt.

3. Wenn nein, warum nicht?

Fehlt das Fachpersonal? Warum fehlt das Fachpersonal?

Vor dem Hintergrund der Fragen 2 und 4 wird der Arbeitsaufwand erheblich sein. In Bezug auf das Fachpersonal kann heute keine Einschätzung abgegeben werden.

4. Gibt es bestimmte Fristen für die Abrechnung und ist daraus ein Zeitdruck für die Verwaltung bereits jetzt absehbar?

Für Sanierungsgebiete, die nach 2007 förmlich beschlossen wurden gilt eine Dauer von 15 Jahren. Die Sanierungsgebiete A und B wurden jedoch weit vor diesem Zeitpunkt beschlossen; für sie gilt diese Frist nicht.

Bei der Abrechnung - hier Entlassung - sind Fristen zu beachten.

Die Entlassung der Grundstücke aus der Sanierung hat nach dem Gesetz dann zu erfolgen, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Zwar sind diesbezüglich keine konkreten Fristen im Baugesetzbuch (BauGB) genannt, das bedeutet aber nicht, dass die Stadt die Aufhebung der Satzung hinauszögern kann.

Nach Entlassung der Grundstücke durch Aufhebung der Sanierungssatzung sind innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab dem 1. Januar des auf die Entlassung folgenden Jahres, alle Bescheide zum Sanierungsausgleichsbetrag zuzustellen. Vor Zustellung der Bescheide müssen die genannten 140 Gutachten erstellt und den Eigentümern zugestellt werden, mindestens 140 Erörterungsgespräche terminiert werden, die Gutachten im Erörterungsgespräch mit den Eigentümern (bei Teileigentum an einem Grundstück oft mehrere Eigentümer) erörtert werden, die Ergebnisse protokolliert und für die Festsetzungen im Bescheid ausgewertet werden. Aufgrund dieser Aufgabenfülle und der Zeitintensität einiger Vorgänge kann davon ausgegangen werden, dass ein Zeitdruck für die Verwaltung zwangsläufig eintreten wird, zumal - wie oben angeführt - die Unterstützung durch die externen Sanierungsbeauftragten mangels Fördermitteln wegfallen wird.

Mainz, 5. Dezember 2012

Gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete