

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Baugebiet Kirchheim - Im Bieth,
hier: Abschluss von
Ablösungsvereinbarungen**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	02.12.2008	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss stimmt dem Abschluss von Ablösungsvereinbarungen zu den Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlagen im Baugebiet Kirchheim-Im Bieth sowie zu den Ausgleichsbeträgen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit den Beitragspflichtigen zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Kostenübersicht

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziele:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit dem Abschluss von Ablösungsvereinbarungen refinanziert die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den Aufwand für die Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebiets Kirchheim-Im Bieth sowie für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Satzung über den Erschließungsbeitrag ermächtigt die Verwaltung grundsätzlich dazu, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einen bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen zu vereinbaren, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist. Die Entscheidung jedoch, ob für ein konkretes Baugebiet, für einzelne Erschließungsanlagen oder für bestimmte Erschließungseinheiten solche Vereinbarungen abgeschlossen werden, ist eine Ermessensentscheidung, die nicht Geschäft der laufenden Verwaltung ist. Gemäß Hauptsatzung ist für Erschließungsangelegenheiten der Bauausschuss zuständig.

Bei der Ablösung des Erschließungsbeitrags handelt es sich um nichts anderes als um einen vorgezogenen Erschließungsbeitrag. Durch die Ablösung wird der anderenfalls entstehende Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (erstmalig endgültige Herstellung der Erschließungsanlage) getilgt.

Im Gegensatz zu der gängigen Praxis in Heidelberg, Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag zu erheben und nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abzurechnen, hat insbesondere der Beitragspflichtige den Vorteil, mit Zahlung der Ablösesumme das Thema Erschließungsbeitrag abgeschlossen zu haben. Anderweitig muss der Grundstückseigentümer im schlimmsten Fall mit einer Nachzahlung rechnen, weil die Vorauszahlungen nicht für die Deckung des gemeindlichen Aufwands ausgereicht haben. Dies passiert zum Beispiel, wenn es zu nicht zuvor kalkulierbaren Preissteigerungen in der Baubranche kommt.

Sind sämtliche Eigentümer der von den betreffenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke bereit mit der Stadt Ablösungsvereinbarungen zu schließen, lässt sich für diesen Fall das umständliche Beitragsermittlungs- und Heranziehungsverfahren vermeiden, was einen Vorteil für die Stadt darstellt. Insbesondere für die städtischen Bauplätze bietet es sich an, das Thema Erschließungsbeiträge über Ablösungsvereinbarungen abzuhandeln.

Ein gravierender Nachteil bei Ablösungsvereinbarungen kann sein, dass diese häufig in einem Stadium abgeschlossen werden, in dem sich die beitragsfähigen Erschließungskosten noch nicht hinreichend genau abschätzen lassen.

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Kirchheim-Im Bieth sind mit Ausnahme des Kinderspielplatzes und der Grünanlagen, deren wesentliche Funktion allerdings im Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht und über entsprechende Ausgleichsbeträge abgerechnet wird, im vollen Gange.

Stadtplanungsamt und Tiefbauamt sind zum Thema Kostenentwicklung im ständigen Dialog. Inzwischen wurde ein Stand erreicht, der eine gewisse Kostensicherheit birgt und eine fundierte Abschätzung der Kosten zulässt. Noch vorhandene Restunsicherheiten können durch Sicherheitszuschläge abgedeckt werden. Eine Kostenübersicht zu den einzelnen Erschließungsanlagen ist dieser Vorlage beigelegt.

Um eine geplante Lärmschutzanlage entlang der Speyerer Straße entbehrlich zu machen und damit einen wesentlichen Kostenfaktor der ansonsten beitragspflichtigen Grundstücke zu eliminieren, ist die Verwaltung bestrebt, die gewerblich nutzbaren Grundstücke entlang der Speyerer Straße, welche in städtischem Eigentum sind, vor Beginn der Wohnbebauung im südöstlichen Teil des Baugebiets zu veräußern und zu bebauen, um so einen adäquaten Lärmschutz zu erreichen.

Für die Ausgleichsbeträge gemäß §§ 135 a-c gilt das gleiche: die Satzung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge gibt die grundsätzliche Möglichkeit zum Abschluss von Ablösungsvereinbarungen. Auch hier ist jedoch die Entscheidung des Bauausschusses für das einzelne Baugebiet erforderlich.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und betragen rund 685.000 €.

Wir schlagen vor, die städtischen Grundstücke mit entsprechenden Ablösungsvereinbarungen zu veräußern und mit den übrigen Grundstückseigentümern ebensolche Vereinbarungen abzuschließen, sofern bei diesen der Wunsch besteht.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Bernd Stadel