

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Baugebiet Wieblingen - Im
Schollengewann, Erhebung der
Vorauszahlungen auf den
Erschließungsbeitrag**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	23.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen von der Information über die Erhebung der Vorauszahlungen für das Baugebiet Wieblingen - Im Schollengewann Kenntnis.

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:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Durch die Erhebung von Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag erhält die Stadt zum frühestmöglichen Zeitpunkt soweit gesetzlich möglich die finanziellen Mittel zur Herstellung von Erschließungsanlagen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Im Baugebiet Wieblingen - Im Schollengewann ist lediglich ein Grundstück in Privateigentum, alle anderen Grundstücke gehören der Stadt.

Die Erschließungskosten für die städtischen Grundstücke können auch über Kaufverträge weitergegeben werden. Um jedoch auch die Eigentümerin des einzigen Grundstücks in privater Hand zu den Erschließungskosten zumindest für den östlichen Bereich des Sandwingerts, der jetzt erstmals endgültig hergestellt wird, heranziehen zu können und so eine größtmögliche Beitragsgerechtigkeit zu erzielen, ist es erforderlich, ein gesetzliches Erschließungsbeitragsverfahren nach §§ 33 fortfolgende Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) durchzuführen. Letztendlich wird durch ein reguläres Beitragsverfahren auch die Möglichkeit der Stadt gesichert, eventuelle sich bis zur endgültigen Abrechnung ergebende Kostensteigerungen in der endgültigen Abrechnung der Beiträge nach Verkauf der städtischen Bauplätze auf deren künftige Eigentümer weiterzugeben.

Das neue KAG gibt den Städten und Gemeinden in § 37 Absatz 3 die Möglichkeit, die beitragsfähigen Erschließungskosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen zusammengefasst zu ermitteln, das heißt, dass sogenannte Abrechnungseinheiten gebildet werden können. Voraussetzung zur Bildung einer Abrechnungseinheit ist, dass die Anbaustraßen eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind, was hier unzweifelhaft der Fall ist. Die geplanten Straßen erschließen in städtebaulich zweckmäßiger Weise sämtliche Bauplätze, sie sind auch miteinander verbunden. Auch die Beitragssatzung der Stadt lässt dieses Instrument zu.

Ziel der zusammengefassten Ermittlung und Verteilung der Kosten für mehrere Anlagen ist es, über eine Vereinheitlichung der Erschließungsbeiträge (und auch deren Vorauszahlungen) für kostenaufwändigere und preiswertere Erschließungsanlagen zu einer möglichst gleichmäßigen Verteilung der Erschließungslasten auf alle begünstigten Eigentümer eines Gebiets zu kommen. Eine Grenze findet das Recht auf Bildung einer Abrechnungseinheit allerdings in der Restriktion, dass kein Beitragspflichtiger im Vergleich zu einer Einzelabrechnung eine erheblich höhere Beitragsbelastung erfahren darf. Die bisherige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes präzisiert dies insoweit, dass die Beitragslast nicht um mehr **als ein Drittel höher** ausfallen darf.

Nachdem inzwischen die voraussichtlichen Kosten für die einzelnen Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten für den Lobdengauplatz und für das Straßenbegleitgrün vorliegen, konnte die Prüfung von der Verwaltung durchgeführt werden.

Sie ergab, dass bei Bildung einer Abrechnungseinheit mindestens drei Grundstücke erheblich schlechter gestellt werden als bei der viel aufwändigeren Einzelanlagenabrechnung. Nachdem davon auszugehen ist, dass sich diese Verhältnisse bis zur endgültigen Abrechnung nicht geändert haben und dann mit Privateigentümern abgerechnet werden muss (derzeit gehören die Grundstücke der Stadt), ist die Bildung einer Abrechnungseinheit in diesem Fall nicht möglich.

Durch die Erschließungsmaßnahmen wird, wie eingangs erwähnt, auch der Sandwingert im Bereich zwischen Dammweg und OEG-Gleisen erstmalig endgültig hergestellt. Auch hier können die beitragsfähigen Kosten durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 95 % refinanziert werden.

Der geplante Kinderspielplatz südlich des Lobdengauplatzes stellt eine eigene Erschließungsanlage dar, die auch getrennt von den Straßen abgerechnet wird. Sobald die Ausbauqualität festgelegt ist und damit auch festgestellt werden kann, für welche Altersgruppe der Spielplatz gebaut wird, wird die Verwaltung den Kreis der erschlossenen Grundstücke ermitteln und dem Gemeinderat eine seit Inkrafttreten des KAG erforderliche Zuordnungssatzung zum Beschluss vorlegen.

Die in der Anlage befindliche Kostenaufstellung zeigt, wie viel der voraussichtlichen Kosten über Beiträge refinanziert werden können.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Gesamtbetrachtung der voraussichtlichen Kosten unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten