

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Baugebiet Wieblingen Schollengewann Teil
Nord
hier: Abschluss von
Ablösungsvereinbarungen**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Januar 2009

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	13.01.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss stimmt dem Abschluss von Ablösungsvereinbarungen zu den Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlagen sowie zu den Ausgleichsbeträgen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet Wieblingen Schollengewann Teil Nord mit den Beitragspflichtigen zu.

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

Sitzung des Bauausschusses vom 13.01.2009

Ergebnis: beschlossen

Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01

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 sowie für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen des Baugebiets Wieblingen – Schollengewann Teil Nord

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 quasi 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.

Fast alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Deshalb bietet es sich hier an, Ablösungsvereinbarungen mit den Käufern zu schließen. So lässt sich bei fast allen Erschließungsanlagen das umständliche Beitragsermittlungs- und Heranziehungsverfahren vermeiden.

Bis auf den Kinderspielplatz, der voraussichtlich noch in 2009 gebaut werden soll, sind die Arbeiten an den Erschließungsanlagen im Schollengewann soweit fortgeschritten, dass inzwischen eine weitgehende Kostensicherheit besteht und das Restrisiko über Sicherheitszuschläge abgedeckt ist. Die Kosten für die Erschließungsanlagen sind in der Tabelle in Anlage 1 abgebildet. So ist auch die Gefahr, dass die Ablösungsvereinbarungen in einem Stadium, in dem noch keine Kostensicherheit besteht, abgeschlossen werden, weitestgehend gebannt.

Auch für die Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 135 a-c gibt die Satzung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge die grundsätzliche Möglichkeit zum Abschluss von entsprechenden Vereinbarungen. Auch hier ist jedoch die Entscheidung des Bauausschusses für das einzelne Baugebiet erforderlich.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und betragen rund 202.000 €.

Wir schlagen deshalb 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