

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0537/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 50 21 46/2	Datum 31.03.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.04.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	03.05.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2017	Ö

Betreff:

Aufhebung der Satzungen "Südliche Altstadt – Teil A,, "Rotekopfgasse" und "Südliche Altstadt – Teil B“

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07.04.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Altstadt – Teil A“ vom 03.07.1972 in der Gestalt, die sie durch folgende Änderungen erfahren hat:

- "Satzung zur Änderung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A" vom 03. Juli 1972" vom 30.08.1977
- "Satzung zur 2. Änderung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A"" vom 23.02.1978
- "Satzung zur 3. Änderung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A"" vom 23.02.1978

- "Satzung zur 4. Änderung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt, Teil A" vom 3. Juli 1972" vom 09.06.1999
- "Satzung zur 5. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt, Teil A"" vom 16.03.2005
- "Satzung vom 29.01.1990 zur teilweisen Aufhebung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt / Teil A" vom 03.07.1972"
- Satzung zur teilweisen Aufhebung der Satzung zur 5. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt, Teil A" vom 16.03.2005, öffentlich bekannt gemacht am 31.03.2005" vom 24.01.2017",

und

die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rotekopfgasse“ vom 04.01.1984

sowie

die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Altstadt – Teil B“ vom 20. 08.1990,

aufzuheben.

1. Verpflichtung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen

Die Kommunen sind nach BauGB verpflichtet, nach Abschluss der Stadtsanierung die Sanierungssatzungen förmlich aufzuheben. Als letzte Maßnahme der Sanierung wurde die Neubebauung der MAG am Hopfengarten realisiert. Diese war die letzte mit Sanierungsmitteln geförderte Ordnungsmaßnahme nach Sanierungsrecht.

Das Land hat gefordert, die laufenden Sanierungsgebiete (Förderprogramm "Städtebauliche Erneuerung") abzurechnen.

Da aufgrund der Forderung des Landes keine weiteren Ordnungsmaßnahmen möglich sind, besteht die gesetzliche Verpflichtung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Sanierungssatzungen „Südliche Altstadt – Teil A“, „Rotekopfgasse“ und „Südliche Altstadt – Teil B“ zeitnah aufzuheben. Für die aus der Sanierung entlassenen Grundstücke ist zwingend nach § 154 BauGB anschließend der Ausgleichsbetrag zu ermitteln und durch Bescheid festzusetzen.

Noch nicht aufgehoben wird das Sanierungsgebiet „Gaustraße“. Erst mit Schließung der Baulücke „Gaustraße 69“ sind hier die städtebaulichen Missstände beseitigt.

2. Bisherige Teilaufhebungen

Bereits im Jahr 1990 wurden ca. 125 Grundstücke im Rahmen einer Teilaufhebung der Sanierungssatzung förmlich aus der Sanierung entlassen. Hinzugekommen sind ca. 50 Entlassungen auf Antrag der Grundstückseigentümer. Von den betroffenen Grundstückseigentümern wurde sodann der Sanierungsausgleichsbetrag erhoben.

Aus der Entlassung 2007, hier wurden bis Ende 2011 fristgerecht ca. 125 Bescheide verschickt, sind noch 85 Widerspruchsverfahren anhängig.

Ein Musterverfahren war am OVG in Koblenz anhängig. In der mündlichen Urteilsverkündung hat das Gericht in den wesentlichen grundsätzlichen Fragen der Stadt Mainz Recht gegeben, so beispielsweise das angewendete Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages und die lange Verfahrensdauer als rechtskonform gewertet. Eine Übertragung dieser Entscheidung auf viele der anhängigen Widerspruchsverfahren wird daher möglich sein. Sofern dies auch von den Widerspruchsführern akzeptiert wird, könnte eine deutliche Beschleunigung beim Abarbeiten der restlichen Widerspruchsverfahren herbeigeführt werden. Mit den Widerspruchsführern war vereinbart, die Verfahren bis zu einer Entscheidung des OVG zunächst ruhen zu lassen.

Sobald die schriftliche Urteilsbegründung vorliegt, werden die Widerspruchsführer von der Stadt angeschrieben.

3. Verfahren nach Aufhebung der Satzungen/ zeitliche Abfolge

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzungen wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Mainz nach Festlegung der grundsätzlichen Vorgehensweise für jedes einzelne Grundstück die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes ermitteln. Diese Gutachten gehen zeitgleich der Sanierungsbehörde im Stadtplanungsamt und den jeweiligen Eigentümern zu. Auf Grundlage der Gutachten und nach Anhörung des Zahlungspflichtigen wird der Ausgleichsbetrag durch die Sanierungsbehörde festgesetzt. Innerhalb von 4 Jahren nach Aufhebung der Satzung müssen

dann die Sanierungsausgleichsbescheide verschickt werden. Zu beachten ist hierbei die Festsetzungsverjährung von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung. Der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages – alternativ zum Bescheid – ist ebenfalls möglich und lässt mehr Spielraum bzgl. der Vereinbarung von Ratenzahlungen zu.

Um eine Gefahr des Eintrittes der Festsetzungsverjährung zu vermeiden, ist es angestrebt, dass die Gutachten bereits ca. 2 Jahre nach Bekanntmachung der Aufhebungssatzungen vorliegen.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Die Aufhebung der Sanierungssatzung löst keine geschlechtsspezifischen Folgen aus.

5. Kosten

Durch die Aufhebung entstehen unmittelbar keine Kosten. Die durch die Festsetzung der Ausgleichsbeträge verbundenen Einnahmen werden bei der Schlussabrechnung mit dem Land Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

Gegebenenfalls entstehen Beratungskosten durch die Inanspruchnahme von fachlicher Beratung.

6. Alternativen

Keine. Die Stadt ist nach Baugesetzbuch verpflichtet, nach durchgeführter Sanierung die Sanierungssatzungen förmlich aufzuheben und die dann fälligen Sanierungsausgleichsbeträge von den betroffenen Eigentümern einzufordern. Ein Ermessensspielraum besteht diesbezüglich nicht. Ein Hinausschieben der Aufhebung würde zu einer Rechtsunsicherheit bezüglich der zu erhebenden Ausgleichsbeträge führen.

