

TOP: _____

Viernheim, den 07.02.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.34
Diktatzeichen:	Ew/Bz
Drucksache:	IV-6-2017/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Abrechnungsformular zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Innenstadt Viernheim" 2. Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Innenstadt Viernheim"
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, Kämmereiamt, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	20.02.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.03.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2017	
Stadtverordnetenversammlung	17.03.2017	

Informationsvorlage

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“ ab 1963/1972; Abschluss der Maßnahme, Abrechnung gegenüber dem Land. Vorlage der Abrechnung bei der WiBank und dem Land Hessen

Mitteilung/Information

Im Januar diesen Jahres wurde die mit Unterstützung der Stadtentwicklungsgesellschaft NH-Projektstadt GmbH in Frankfurt erstellte Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“ fristgerecht bei der WiBank zur abschließenden Prüfung vorgelegt.

Nach dem derzeitigen Stand der Abrechnung ist - vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung - ein Ausgabenüberschuss zugunsten der Stadt Viernheim belegt, so dass keine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Land als Fördermittelgeber besteht. Das Abrechnungsformular liegt zusammen mit dem Schlussbericht der Stadt Viernheim zur Maßnahme dieser Vorlage bei.

Rückblick:

1. Die Sanierungsmaßnahme

Die jetzt abgerechnete Maßnahme begann mit der Beschlussfassung zur Durchführung einer umfassenden Stadtsanierung im Jahr 1963. In den Folgejahren waren die Maßnahmen auf Grunderwerb, Bodenordnung und die Erarbeitung von Planungsgrundlagen beschränkt. 1967 erfolgte die Aufnahme in die Bundes-/Landesförderung. Nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 wurde Viernheim als sogenannte Überleitungsmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Hessen aufgenommen.

Am 31.7.1972 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung das Sanierungsgebiet „Innenstadt Viernheim“ als Satzung förmlich festgelegt.

Schwerpunkte der investiven Sanierungsmaßnahmen waren Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Schaffung einer verkehrsverdünnten Zone, oberirdische Parkplätze und die Tiefgaragen Spitalplatz und Hallenbad sowie die Erweiterung der Tiefgarage Hallenbad), Gemeinbedarfseinrichtungen wie Scheunenensemble und Hallenbad und private Modernisierungsmaßnahmen mit und ohne Städtebauförderungsmitteln.

Die Erschließungsmaßnahmen waren 2000 mit der Umgestaltung der Hügelstraße abgeschlossen, Investitionen in Gemeinbedarfseinrichtungen ebenfalls. Private Neubaumaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen haben bis in das Jahr 2015 ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln stattgefunden.

Die Abrechnung weist über den Förderzeitraum von 1967 bis 1992 förderfähige Gesamtausgaben von rd. 17,8 Millionen € aus. Zu diesen geförderten Aufwendungen sind im Zuge der Innenstadtsanierung weitere städtische und private Investitionen sowohl vor der erstmaligen Aufnahme in die Städtebauförderung als auch während des Förderzeitraumes in Grunderwerb, Straßenbau, Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Seniorenbegegnungsstätte), geförderten Mietwohnungsbau und in private Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen geflossen. Die Summe aller durch die Sanierung bedingten öffentlichen und privaten Investitionen kann nur geschätzt werden, dürfte sich aber auf mehr als 35 Mio. € belaufen.

Den Ausgaben stehen anrechenbare Einnahmen von rd. 17,6 Millionen € gegenüber, die sich im wesentlichen aus rd. 8,1 Millionen Fördermitteln, 2,2 Millionen Erlösen aus Grundstücksverkäufen, 1 Million € Ausgleichsbeträgen und städtischen Eigenmitteln in Höhe von 6,6 Millionen € abzüglich eines Wertausgleiches von 0,58 Millionen € für eingebrachte städtische Grundstücke zusammensetzen.

Die tatsächlichen Aufwendungen der Stadt Viernheim liegen deutlich über dem vorgenannten Betrag, fließen aber nicht in die Abrechnung ein, da sie sich aus den nicht förderfähigen bzw. nicht in voller Höhe förderfähigen Ausgaben ergeben.

Zu den vorgenannten Ausgaben kommen weitere förderfähige Ausgaben für die Errichtung des Hallenbades in Höhe von rd. 3,7 Millionen €, wobei auch hier die tatsächlichen Kosten mit rund 5,6 Millionen € deutlich höher waren. Die tatsächlichen Investitionen der Stadt Viernheim belaufen sich auf mehr als 23 Millionen €.

Die Stadt Viernheim war gem. Schreiben des Landes vom 19.5.2010 aufgefordert, die Städtebauliche Sanierungsmassnahme „Innenstadt Viernheim“ endgültig mit Frist bis 31.12.2014 abzurechnen. Diese Frist wurde aufgrund der erforderlichen umfangreichen Ermittlung der Abrechnungsunterlagen mehrmals bis zuletzt 16.1.2016 verlängert.

Mit der Erstellung der Abrechnung wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft NH-Projektstadt GmbH betraut. Die zur Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderliche Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen hat der Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim in Form eines Rahmengutachtens über die zonalen Anfangs- und Endwerte durchgeführt.

Das Büro GSW mbH in Worms wurde mit der Durchführung der Verhandlungen zur vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, diese zuzulassen, beauftragt.

2. Ausgleichsbeträge

Im Zuge des Antrags der WGV-Fraktion „Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge“ wurde Ende 2016 bereits umfangreiches Informationsmaterial zum Thema Ausgleichsbeträge verschickt!

Die nach dem Wortlaut des BauGB von den Grundstückeigentümern im Sanierungsgebiet zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (= 31.12.2015 - Rechtskraft der Aufhebungsatzung -) zu zahlenden Ausgleichsbeträge in Höhe der sanierungsbedingten Wertsteigerungen fließen mit rd. 1,0 Millionen in die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ein. In ihrer Sitzung am 10.10.2013 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Erhebung der Ausgleichsbeträge auf Grundlage des Rahmengutachtens über die zonalen Anfangs- und Endwerte und in gleicher Sitzung die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge mit Gewährung eines Verfahrensabschlages von bis zu 6% pro Jahr.

Im Zuge des Bekanntwerdens eines Urteils des OVG Münster zum Thema Ausgleichsbeträge unter dem Gesichtspunkt der Festsetzungsverjährung und der damit unter den Ausgleichsbetragspflichtigen aufkommenden Verunsicherung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Viernheimer Ausgleichsbetragsverfahren blieben die Zahl der Ablösewilligen und damit auch die Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen mit rd. 270.000,- € deutlich unter der Erwartung zurück. Das ebenfalls angedachte Vorgehen, diese Einnahmen als förderfähige Ausgaben für weitere öffentliche und private Maßnahmen einzusetzen, konnte nicht durchgeführt werden, da die während der laufenden Sanierung eingehenden Beträge (Voraussetzung für die förderfähige Verwendung in der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“) nicht wesentlich über den Kosten für die Abrechnung, das Gutachten, das Ablöseverfahren und noch erforderliche Einzelgutachten lagen bzw. liegen werden. Die Bereitschaft zur vorzeitigen Ablöse wurde auch nach Bekanntgabe des Urteils des BVerwG vom 20.3.2014 und der Begründung hierzu zur Frage der Festsetzungsverjährung mit anschließender Prüfung der Relevanz für das Viernheimer Verfahren nicht größer, obwohl das Ergebnis - weder das Urteil des OVG Münster noch das des BVerwG rechtfertigen eine Nichterhebung der Ausgleichsbeträge wg. Festsetzungsverjährung - mehrfach in der Tagespresse durch die Stadt bekanntgegeben wurde.

Das Thema Ausgleichsbeträge und die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse mit den entsprechenden Vorteilen - Verfahrensabschlüsse und vorzeitige Entlassung aus der Sanierung - wurde in einer Informationsveranstaltung am 23.10.2013 im Bürgerhaus den betroffenen Grundstückseigentümern vorgestellt.

Nach Abschluss der Sanierung zum 31.12.2015 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Sommer 2016 im Rahmen des Festsetzungsverfahrens im Zuge der Anhörung angeschrieben und in den Monaten September und Oktober die Bescheide versandt. Die zahlreichen Widersprüche - im Wesentlichen immer noch in der Begründung auf die vorab

zitierten Urteile in Bezug auf die Festsetzungsverjährung beruhend - wurden zurückgewiesen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde bislang in rd. 20 Fällen Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht.

Über das Ergebnis der Prüfung der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme wie auch über den Verlauf der Verfahren wird zu gegebenem Zeitpunkt erneut Bericht erstattet.