Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **M/15/1871-01**	**Termin** **12.03.2012** **13.03.2012** **08.05.2012**	**Haupt- und Finanzausschuss** **Planungsausschuss** **Rechnungsprüfungsausschuss**
Bericht / Mitteilung			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
12.03.2012	Haupt- und Finanzausschuss	K		
13.03.2012	Planungsausschuss	K		
08.05.2012	Rechnungsprüfungsausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen
- aktueller Sachstand -

Sachdarstellung

Im Zuge der kommunalen Stadterneuerung und des sich abzeichnenden Strukturwandels wurde auf dem Gebiet der Stadt Oberhausen in der Vergangenheit eine Vielzahl von geförderten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu hat der Rat der Stadt die förmliche Festlegung folgender Sanierungsgebiete beschlossen:

- City-West I (1971/1972)
- Grillo-Busdepot I (1972)
- Grillo-Busdepot II (1972)
- City-West II (1974)
- Eisenheim (1975)
- Südmarkt (1978)
- Alstaden Teilbereich I (1978)
- Lirich-Nord (1978)
- Alstaden Teilbereich II (1979)

Bereichsleiterin Bereich 5-4	**Dezernent Dezernat 5** **Planen, Bauen, Wohnen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Ick **Datum 13.02.2012**	**Klunk** **Datum 13.02.2012**	**Datum**	**Wehling** **Datum 17.02.2012**

*** Vorlage zur:**	*** Ergebnis :**	**Beteiligung:**
Kenntnisnahme (K)	**Kenntnisnahme (K)**	**Personalrat [ ]**
		Gleichstellungsstelle [ ]

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme muss aufgrund ihres Umfanges oder der planerischen Zielsetzung für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben. Sie muss darüber hinaus im öffentlichen Interesse liegen.

In Oberhausen hat sich die städtebauliche Sanierung in den 70er Jahren zu einer kommunalen Schwerpunktaufgabe entwickelt. Alle Sanierungsgebiete wurden mit erheblichen Landesmitteln gefördert.

Der Satzungsbeschluss war/ist Grundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, die ggfs. zu einer Bodenwerterhöhung und damit auch zu einer Erhebung von Ausgleichsbeträgen führen können. Aufgrund des § 154 (1) Ziffer 1 BauGB sind Gemeinden zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet. Gemäß § 154 (3) BauGB entsteht die Ausgleichsbetragspflicht mit Abschluss der Sanierung, die durch Ratsbeschluss - Aufhebung der Sanierungssatzung - dokumentiert wird. Ausgehend vom Ratsbeschluss folgt eine Frist von vier Jahren, in der die Kommune ihrer Erhebungsverpflichtung nachkommen muss (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 b Kommunalabgabengesetz i. V. m. § 169 Abgabenordnung).

Die Frage nach einer Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen stellte sich für die Stadt Oberhausen erstmals im Jahre 1995. Aktueller Bezugspunkt seitens der Bezirksregierung Düsseldorf war die Sanierungsmaßnahme Alstaden, da die Notwendigkeit der Abschlussförderung für dieses Sanierungsgebiet thematisiert und mit Blick auf die noch nicht erhobenen Ausgleichsbeträge zurückgestellt wurde. Im Zuge der Vorbereitung des Stadterneuerungsprogramms 1997 teilte die Bezirksregierung mit Verfügung vom 30.05.1996 mit, dass sog. „alte Sanierungen“ abgeschlossen werden sollen.

Der durch diese Verfügung ausgelöste Gesprächs- und Klärungsbedarf mit dem zuständigen Landesministerium hinsichtlich einer förderkonformen und korrekten Abrechnung der Maßnahmen und der damit verbundenen Erhebung von Sanierungsausgleichbeträgen führte erst im Jahr 2001 zu abschließenden Ergebnissen. In dieses Verfahren war die Bezirksregierung eingebunden.

Zwischenzeitlich hat der Rat der Stadt die Satzung für sechs Sanierungsgebiete aufgehoben.

Die nachfolgende Darstellung enthält Daten zu allen neun Sanierungsgebieten.

1. City-West I

Beschluss über die Sanierung:	01.10.1971 u. 03.06.1972
Aufhebungsbeschluss:	05.02.1996
Gesamtkosten der Sanierung:	23.715.383,62 DM
Förderbetrag des Landes:	11.526.164,00 DM
Leistungen Dritter:	10.149.537,00 DM
Eigenanteil:	2.039.682,62 DM

<u>Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch</u>

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen war die Stadt Oberhausen verpflichtet, Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB innerhalb von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung - bis spätestens 31.12.2000 - zu erheben.

Nachdem der Ausgleichsbetragsbescheid Rechtskraft erlangt hatte und der Zahlungspflichtige den Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.306.290,00 DM entrichtet hatte, wurde die Bezirksregierung mit Bericht vom 24.04.2002 über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Der Bescheid der Bezirksregierung datiert vom 10.06.2003. Danach musste ein anteiliger Betrag in Höhe der seinerzeitigen Förderquote an das Land abgeführt werden (85,97 % von 1.306.290,00 DM = 1.123.068,63 DM = 574.215,87 EUR). Die Erstattung erfolgte am 07.08.2003.

Verjährungsfälle

Verjährungsfälle sind im Sanierungsgebiet City-West I nicht aufgetreten.

2. Alstaden

Beschluss über die Sanierung:	29.08.1978 (Teilbereich I)
	19.02.1979 (Teilbereich II)
Aufhebungsbeschluss:	09.09.1996 (Teilbereich I)
	21.07.2003 (Teilbereich II)
Gesamtkosten der Sanierung:	44.385.847,06 DM
Förderbetrag des Landes:	35.165.642,00 DM
Leistungen Dritter:	1.746.941,21 DM
Eigenanteil:	7.473.263,85 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Die Teilbereiche Alstaden I und II wurden global mit insgesamt 35.165.642,00 DM gefördert. Eine Unterteilung der Fördersumme in die Teilbereiche I und II wurde nicht vorgenommen.

Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch sind für den Teilbereich I nicht angefallen, da die Sanierung ausschließlich auf öffentlichen Freiflächen und Gemeinbedarfsflächen durchgeführt wurde.

Im Teilbereich II wurde zunächst im Jahre 1995 versucht, durch Ablösungsvereinbarungen Einigung mit den Eigentümern zu erzielen, um eine Bescheiderteilung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht notwendig werden zu lassen. Dieser Vorschlag wurde von den Grundstückseigentümern nicht angenommen. Es konnten in den Jahren 1995 bis 2002 lediglich in sechs Fällen Ablöseverträge in Höhe von insgesamt 53.205,54 DM (27.203,56 EUR) geschlossen werden.

Auf der Grundlage der erteilten Ausgleichsbetragsbescheide wurden in der Zeit von Juni 2004 bis Oktober 2007 von den Eigentümern insgesamt 1.755.353,98 DM (897.498,24 EUR) vereinnahmt. Die Bezirksregierung Düsseldorf wurde mit Bericht vom 11.11.2009 über die Sachlage informiert. Mit Datum vom 08.01.2010 verfügte der Zuschussgeber, dass die vereinnahmten Ausgleichsbeträge zur Deckung nicht geförderter Mehrausgaben eingesetzt werden dürfen. Unter Anrechnung von vereinnahmten Ausgleichsbeträgen in Höhe von 1.755.353,98 DM (897.498,24 EUR) verbleiben bei der Stadt noch Mehrausgaben für die durchgeführte Sanierung in Höhe von ca. 1.087.207,00 DM (555.880,00 EUR).

Im Teilbereich II müssen jetzt noch vier Grundstückseigentümer zu Sanierungsausgleichsbeträgen herangezogen werden. Für diese Grundstücke sind Ausgleichsbetragsverfahren durchgeführt worden. Bescheide wurden durch Urteile des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf vom 16.12.2005 (1. Verfahren) bzw. vom 08.10.2008 (2. Verfahren) aufgehoben, weil die Wertgutachten nach Meinung des Gerichtes nicht nachvollziehbar waren.

Die Veranlagung ist derzeit ausgesetzt (siehe Sanierungsmaßnahme Südmarkt, Berufungsverhandlung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf vor dem OVG Münster).

Die zu gegebener Zeit neu zu beginnenden Veranlagungsverfahren erfahren gemäß § 171 Abs. 3 a Abgabenordnung eine verlängerte Ablaufhemmung bis zur Unanfechtbarkeit der neuen Bescheide. Eine Verjährung der noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge droht demnach nicht.

Eventuell noch zu vereinnahmende Ausgleichsbeträge (im ersten Verfahren Volumen ca. 48.896,00 DM (25.000,00 EUR)) können gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf mit den entstandenen Mehrkosten verrechnet werden.

Verjährungsfälle

Im Sanierungsgebiet Alstaden wurden alle Grundstücke zum Sanierungsausgleichsbetrag herangezogen. Eine Verjährung fand in keinem Fall statt.

3. Lirich-Nord

Beschluss über die Sanierung:	18.12.1978
Aufhebungsbeschluss:	12.09.2005
Gesamtkosten der Sanierung:	9.008.198,27 DM
Förderbetrag des Landes:	7.566.814,00 DM
Leistungen Dritter:	0,00 DM
Eigenanteil:	1.441.384,27 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen war die Stadt Oberhausen verpflichtet, Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB innerhalb von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung - bis spätestens 31.12.2009 - zu erheben.

Nach entsprechender Vorlaufzeit wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen das Gesamtwertgutachten am 15.10.2008 ausgefertigt. Im Anschluss daran konnten die notwendigen Einzelgutachten in Auftrag gegeben werden. Die Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge erfolgte im gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmen.

Die im Rahmen des Ausgleichsbetragsverfahrens erzielten Einnahmen belaufen sich auf 94.337,54 DM (48.234,02 EUR). Hierüber wurde die Bezirksregierung mit Bericht vom 12.05.2011 unterrichtet. Aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 06.06.2011 wurde ein anteiliger Betrag in Höhe der seinerzeitigen Förderquote an das Land abgeführt (79.243,54 DM = 40.516,58 EUR). Die Erstattung des genannten Betrages erfolgte am 05.07.2011.

Verjährungsfälle

Bereits im Jahre 1986 wurde eine Reihe von Grundstücken, die sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Lirich-Nord befanden, durch Einzelfallentscheidung aus der Sanierung entlassen (Löschungsbewilligung vom 01.08.1986). Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben war die Stadt verpflichtet, innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren - beginnend mit dem 01.01.1987 - Sanierungsausgleichsbeträge zu erheben. Dieser Verpflichtung wurde seinerzeit nicht nachgekommen.

Es bleibt festzuhalten, dass für eine Ausgleichsbetragssumme in Höhe von 1.188.209,75 DM (607.522,00 EUR) die Verjährung eingetreten ist. Der genannte Betrag wurde im Rahmen der Aufstellung des benannten Gesamtwertgutachtens für das Sanierungsgebiet Lirich-Nord durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen ermittelt.

Eine nachträgliche Veranlagung nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Lirich-Nord im Jahre 2005 war nicht mehr möglich. Dieses wird auch durch die Stellungnahme des Bereiches Recht vom 22.09.2011 dokumentiert. Danach kann nach intensiver Prüfung der Sach- und Rechtslage festgehalten werden, dass eine Zahlungsverpflichtung seitens der Stadt Oberhausen besteht.

Da die Stadt die Verjährungsfälle insgesamt zu vertreten hat, musste aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 13.01.2012 eine anteilige Erstattung in Höhe der seinerzeitigen Förderquote an das Land erfolgen (84 % von 1.188.209,75 DM (607.522,00 EUR) = 998.096,19 DM (510.318,48 EUR)). Die Auszahlung des genannten Betrages wurde am 01.02.2012 vorgenommen.

4. Südmarkt (Gesamtmaßnahme)

Beschluss über die Sanierung:	26.06.1978
Aufhebungsbeschluss:	19.06.2006
Gesamtkosten der Sanierung:	17.091.490,97 DM
Förderbetrag des Landes:	14.123.543,00 DM
Leistungen Dritter:	761.700,00 DM
Eigenanteil:	2.206.247,97 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen war die Stadt Oberhausen verpflichtet, Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB innerhalb von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung - bis spätestens 31.12.2010 - zu erheben.

Nach entsprechender Vorlaufzeit wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen die Wertgutachten im Jahre 2010 ausgefertigt. Die Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge erfolgte im gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmen.

Die Gesamtveranlagungssumme beläuft sich auf 1.265.276,50 DM (646.925,60 EUR). Hiervon ist ein Betrag in Höhe von 707.584,67 DM (361.782,30 EUR) unstrittig, da die Bescheide bestandskräftig geworden sind. Von dem genannten Betrag konnten bislang 515.558,74 DM (263.601,00 EUR) tatsächlich vereinnahmt werden. Der Differenzbetrag in Höhe von 192.025,93 DM (98.181,30 EUR) setzt sich zusammen aus genehmigten Stundungen, laufenden Vollstreckungen sowie Niederschlagungen.

In 88 Fällen wurde darüber hinaus durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Klageweg beschritten. Das Gesamtvolumen beläuft sich hierbei auf 557.691,82 DM (285.143,30 EUR). Es wird darauf hingewiesen, dass die Kläger der anhängigen Verfahren in erster Instanz obsiegten (Urteile vom 03.12.2010). Nach der Urteilsbegründung des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf waren folgende Sachverhalte für die Entscheidung maßgebend:

- Aufhebung der Sanierungssatzung formell unwirksam
- Funktionslosigkeit der Sanierungssatzung durch Zeitablauf
- nicht anwendbare Berechnungsmethode (Wertgutachten)

Die Stadt Oberhausen hat darauf hin am 17.01./15.02.2011 die Zulassung zur Berufung beim OVG Münster beantragt und begründet, hierüber wurde noch nicht entschieden.

Nach abschließender Klärung der Rechtslage wird auch das Erstattungsverfahren mit dem Land NRW in Gang gesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Erstattung in Höhe der seinerzeitigen Förderquote verlangt werden wird.

Verjährungsfälle

In den Jahren 1983, 1988, 1989 und 1992 wurden insgesamt sechs Grundstücke, die sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Südmarkt befanden, durch Einzelfallentscheidung aus der Sanierung entlassen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben war die Stadt verpflichtet, innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren Sanierungsausgleichsbeträge zu erheben. Dieser Verpflichtung wurde seinerzeit nicht nachgekommen. Es handelt sich hierbei um einen verjährten Gesamtbetrag in Höhe von 43.428,15 DM (22.204,46 EUR), der im Rahmen des noch durchzuführenden Abrechnungsverfahrens mit dem Land in Höhe der seinerzeitigen Förderquote abzuführen sein wird.

5. Grillo-Busdepot I

Beschluss über die Sanierung:	11.12.1972
Aufhebungsbeschluss:	20.09.2010
Gesamtkosten der Sanierung:	22.978.815,00 DM
Förderbetrag des Landes:	14.266.977,00 DM
Leistungen Dritter:	5.365.052,00 DM
Eigenanteil:	3.346.786,00 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Die Sanierungsausgleichsbeträge müssen bis zum 31.12.2014 veranlagt werden (Aufhebung der Satzung 20.09.2010, Verjährung vier Jahre).

Eine Veranlagung ist aufgrund der ungeklärten Rechtslage zurückgestellt worden (siehe Südmarkt, Berufungsverhandlung vor dem OVG Münster).

Die Maßnahme Grillo-Busdepot, Teilbereich I, schloss mit Mehrausgaben in Höhe von 589.763,00 DM (301.541,00 EUR), die zu Lasten der Stadt gingen. Mit Verfügung vom 08.03.2010 erfragte die Bezirksregierung Düsseldorf, ob Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet festgesetzt wurden. Der Bezirksregierung wurde am 12.05.2010 über die anstehende Aufhebung der Sanierungssatzung berichtet. Über die Aufhebung der Sanierungssatzung und den Stand der Ausgleichsbetragsverfahren wurde die Bezirksregierung mit Schreiben vom 01.07.2011 unterrichtet. Mit Verfügung vom 25.07.2011 teilte die Bezirksregierung mit, dass vereinnahmte Ausgleichsbeträge mit den entstandenen Mehrkosten verrechnet werden können.

Nach heutiger Kenntnis kommt für drei Grundstücke die Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen in Betracht.

Verjährungsfälle

Verjährungsfälle sind zurzeit nicht erkennbar.

6. Grillo-Busdepot II

Beschluss über die Sanierung:	11.12.1972
Aufhebungsbeschluss:	noch nicht erfolgt
Gesamtkosten der Sanierung:	8.192.554,00 DM
Förderbetrag des Landes:	3.907.550,00 DM
Leistungen Dritter:	2.505.075,00 DM
Eigenanteil:	1.779.929,00 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Die Satzung ist bis heute nicht aufgehoben worden.

Verjährungsfälle

Verjährungsfälle sind zurzeit nicht erkennbar.

7. City-West II (allgemein)

Beschluss über die Sanierung:	09.12.1974
Aufhebungsbeschluss:	noch nicht erfolgt
Gesamtkosten der Sanierung:	27.318.764,00 DM
Förderbetrag des Landes:	23.052.911,00 DM
Leistungen Dritter:	1.704.764,00 DM
Eigenanteil:	2.561.089,00 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet City-West II steht noch aus. Im Rahmen von Einzelfallentscheidungen (vorzeitige Entlassung aus der Sanierung auf Antrag) konnten bisher Ausgleichsbeträge in Höhe von 15.830, 49 DM (8.094,00 EUR) vereinnahmt werden.

Verjährungsfälle

Verjährungsfälle sind zurzeit nicht erkennbar.

8. Eisenheim

Beschluss über die Sanierung:	13.10.1975
Aufhebungsbeschluss:	noch nicht erfolgt
Gesamtkosten der Sanierung:	11.341.900,00 DM
Förderbetrag des Landes:	9.057.287,00 DM
Leistungen Dritter:	0,00 DM
Eigenanteil:	2.284.613,00 DM

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Eisenheim steht noch aus.

Im Rahmen von Einzelfallentscheidungen (vorzeitige Entlassung aus der Sanierung auf Antrag) konnten bisher Ausgleichsbeträge in Höhe von 4.750,00 DM (= 2.428,64 EUR) vereinnahmt werden.

Verjährungsfälle

Es ist noch anzumerken, dass im Jahre 1988 vier weitere Grundstücke aus der Sanierung entlassen worden sind, für die ein Ausgleichsbetragsverfahren nicht durchgeführt worden ist. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Verjährung ist davon auszugehen, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen (Wertsteigerung durch die Sanierung) möglicherweise ein Erstattungsanspruch seitens des Landes NRW geltend gemacht werden wird. Das Verfahren bleibt insoweit abzuwarten.

Anlage

Pläne über die Sanierungsgebiete