

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Petra Hildebrandt (SPD)

vom 17. April 2008 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2008) und **Antwort**

Gesetzliche Grundlage der Kostenbeteiligung von Anliegern bei Straßenbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Trifft es zu, dass der Senat plant, bei zukünftigen Sanierungsgebieten die Anlieger nicht mehr nach BauGB §§ 136 ff., sondern gemäß StrABG an den Kosten der Straßenbaumaßnahmen zu beteiligen?

Antwort zu 1.: Nein. Die Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes hängt von der Art des Sanierungsverfahrens ab. Wird eine Sanierung im Regelverfahren, d.h. im „umfassenden Verfahren“ durchgeführt, werden keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge, sondern Ausgleichsbeträge erhoben, die von den Grundeigentümern für die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes ihrer Grundstücke zu zahlen sind (vgl. § 154 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch [BauGB]). Abweichend davon sind im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen, weil ihre Anwendbarkeit für die Durchführung des Sanierungsverfahrens nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei dieser Verfahrensart, dem vereinfachten Sanierungsverfahren, ist demnach das Erschließungsbeitragsrecht und das Straßenausbaubeitragsgesetz anzuwenden, wenn die Voraussetzungen dieser Gesetze für eine Beitragserhebung gegeben sind.

Indessen ist die Entscheidung, ob ein „umfassendes“ oder ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird, immer eine Entscheidung im Einzelfall, die nicht pauschal für künftige Sanierungsgebiete getroffen werden kann. Die Beurteilungsgrundlagen für diese Entscheidung werden in den jeder förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Frage 2: Wie beurteilt der Senat bei einem Vergleich der beiden unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen deren Auswirkungen jeweils hinsichtlich

- a) der Gerechtigkeit bei der Erhebung der Umlage,
- b) der Sicherheit der finanziellen Umlegbarkeit,
- c) der Flexibilität bezüglich der Standard- und Kostenfestlegung,
- d) der Möglichkeit, entsprechende eigene Investitionsmaßnahmen der Eigentümer im Sinne der Sanierungszielsetzung bei der Umlage angemessen zu berücksichtigen,
- e) der Möglichkeit, die entsprechenden Genehmigungsverfahren zu straffen,
- f) der Anreizwirkung auf Investoren?

Antwort zu 2.:

a) Die unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, wonach in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Ausgleichsbeträge („umfassendes Verfahren“) oder Straßenausbaubeiträge (vereinfachtes Verfahren) zu erheben sind, sind bekannt. Ihre insbesondere finanziellen Auswirkungen auf die beitragspflichtigen Anlieger sind im Einzelfall keineswegs bekannt und können auch erst ermittelt werden, wenn die Sanierungsmaßnahme durchgeführt und die jeweiligen Ausgleichsbeträge oder Straßenausbaubeiträge berechnet worden sind. Fragen der Gerechtigkeit können hier nicht erörtert werden.

b) Sowohl Ausgleichsbeträge als auch Straßenausbaubeiträge werden nach der Durchführung der Sanierung bzw. nach dem Abschluss der Straßenbaumaßnahme durch Bescheid des zuständigen Bezirksamts festgesetzt. Diese Ausgleichsbeträge oder Straßenausbaubeiträge werden einen Monat nach Bekanntgabe der Bescheide fällig. Gegen die Bescheide sind der Widerspruch und die Klage vor dem Verwaltungsgericht zulässig.

c) Grundsätzlich gilt für die Bauverwaltungen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit, außerdem gelten vielfältige Normen und Richtlinien, die die Verwendung bestimmter Baumaterialien und die Ausführung bestimmter Ausbautechniken des Straßenbaus vorschreiben. Schließlich wird auf § 1 Abs. 2 Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) verwiesen, der die Straßenbaubehörden anweist, nur diejenigen Ausbau-

maßnahmen durchzuführen, die für die Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage erforderlich sind. Außerdem muss der Aufwand für die technische Ausführung so gering wie möglich gehalten werden.

d) Nach § 155 Abs. 1 BauGB werden die von den Grundstückseigentümern erbrachten Aufwendungen (für Ordnungsmaßnahmen) zugunsten des Sanierungszwecks auf die Ausgleichsbeträge angerechnet. Dieser Anrechnung vergleichbar ist die Berücksichtigung der Aufwendungen der Anlieger nach § 1 Abs. 3 StrABG, wonach für die von den Anliegern aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung erbrachten Straßenbaumaßnahmen keine Straßenausbaubeiträge erhoben werden dürfen.

e) Das Sanierungsrecht schreibt - ebenso wie das Straßenausbaubeitragsrecht - keinerlei Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen bzw. Straßenausbaubeiträgen vor.

f) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung bestimmter Gebiete mit einem Bündel von Einzelmaßnahmen, wie z. B. der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Insgesamt sollen sie eine Anreizwirkung auf Investoren bewirken. § 137 BauGB schreibt in diesem Zusammenhang vor, dass die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden soll, um sie zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen und zu beraten.

Im Straßenausbaubeitragsrecht wird den beitragspflichtigen Anliegern ein weitgehendes Mitwirkungsrecht in § 3 Abs. 3 StrABG gewährt. Private Investitionen der Anlieger in die auszubauende Straße oder ihre Teileinrichtungen sind indes nicht vorgesehen. Zu vermuten ist allerdings, dass Investoren bevorzugt in Grundstücke oder Bauvorhaben investieren, die an neu und gut ausgebauten Straßen liegen.

Berlin, den 14. Mai 2008

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2008)