

Antrag

**der Abgeordneten Christine Ostrowski, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz,
Dr. Christa Luft und der Fraktion der PDS**

Vollzug des Programmes „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
in der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen eine Regelung im folgenden Sinne verbindlich niederzulegen:

„Mit der Inanspruchnahme der zur Sicherung attraktiver Städte und Gemeinden und zur Stabilisierung der Wohnungswirtschaft ausgereichten Mittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ erkennen die Gemeinden an, dass die Bundesmittel aus dem Investitionsprogramm, die als Fördermittel für den Rückbau und die Aufwertung eingesetzt wurden, sowie die einfließenden Länder- und Gemeindemittel bei der Bemessung von Ausgleichsleistungen eigenen Aufwendungen der Grundstückseigentümer nach § 155 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und § 169 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Baugesetzbuch gleichstehen.“

Berlin, den 12. Dezember 2001

Roland Claus und Fraktion

Begründung

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch haben die Eigentümer von Grundstücken, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Diese Regelung des Besonderen Städtebaurechts für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen findet nach der Vorschrift des § 169 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Baugesetzbuch auch Anwendung im Bereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung/Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes/Entwicklungsgebietes ergibt (Endwert). Dabei

wird teilweise die Auffassung vertreten, dass auch bei fallenden Grundstücksverkehrswerten eine ausgleichspflichtige Bodenwerterhöhung darin liege, dass aufgrund der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen der Preisverlust abgebremst wird. Diese Differenz zwischen den ungebremsten und abgemilderten Grundstücksverkehrswerten sei abschöpfbar.

In der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen ist festgelegt, dass die Fördergebiete durch Gemeinderatsbeschluss förmlich abzugrenzen sind und hierfür insbesondere in Betracht kommen Sanierungsgebiete und aufgrund des Stadtentwicklungskonzepts abgegrenzte Fördergebiete. Dieses Erfordernis der Abgrenzung ist sinnvoll, führt aber dazu, dass die Eigentümer betroffener Grundstücke zu Ausgleichszahlungen herangezogen werden können.

Angesichts der von der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ festgestellten Lage der Wohnungsunternehmen und der privaten Vermieter in den neuen Ländern, widerspräche es dem Sinn und Zweck der Förderung des Programmes „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, wenn die in Anspruch genommenen Mittel des Bundes, der Länder und der Gemeinden im Wege der Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern künftig ganz oder teilweise erstattet werden müssten.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 3, §§ 162, 163 Baugesetzbuch nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung bzw. in Verbindung mit § 169 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 Baugesetzbuch nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen und Aufhebung der Entwicklungssatzung zu entrichten wären.

Damit fiel die Zahlungspflicht in den Zeitraum, in welchen die demographische Entwicklung besonders massiv durchschlägt, die Leerstände besonders stark ansteigen werden und die Vermieter außerordentlich belastet werden. Letzteres ist eine Entwicklung, welche bereits im vergangenen Jahr durch den Bericht der Expertenkommission anhand der Daten der Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt wurde.

Zwar gibt es zur Abmilderung der Zahlungsverpflichtung in § 154 Abs. 5 und § 155 Abs. 4 Baugesetzbuch Regelungen, welche Tilgungsdarlehen und Freistellung ermöglichen. Diese sind aber nicht ausreichend, weil sie bereits einen Anspruch der Gemeinden gegenüber den Grundstückseigentümern voraussetzen. Ein Zahlungsanspruch sollte von vornherein aber nicht entstehen, um die Grundstückseigentümer nicht erst in die Lage zu bringen, Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt zu sein, gegen die Widerspruch und Klage keine aufschiebende Wirkung haben.

Eine Änderung des besonders in den alten Bundesländern mit vielen seiner Regelungen bewährten Besonderen Städtebaurechtes ist wegen dieser Frage nicht angebracht. Stattdessen wird vorgeschlagen, eine Klarstellung in die Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern aufzunehmen, nach der die Fördermittel des Bundes und des jeweiligen Landes bei der Bemessung von Ausgleichsbeträgen Aufwendungen des Eigentümers gleichstehen.

Um keine Vereinbarungen zu Lasten der Gemeinden zu treffen, wird der Weg gewählt, dass die Gemeinde mit Inanspruchnahme der Fördermittel die Anrechnung der Bundes-, Landes- und Gemeindemittel als Eigenaufwendungen der Grundstückseigentümer akzeptieren.