

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

SPD-Fraktion im Erfurter Stadtrat
Herrn Gloria
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

DS 0920/14 - Beschluss über die Bodenwerte für Ausgleichszahlungen im Rahmen der Ortsregulierung Schmira; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Gloria,

Erfurt,

auf Ihre Anfrage möchte ich Ihnen wie folgt antworten.

Zunächst einmal möchte ich Ihnen mitteilen, dass für das Flurbereinigungsverfahren Schmira nicht die Stadt Erfurt die verfahrensführende Behörde ist, sondern das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) in Gotha. In diesem Bodenordnungsverfahren ist die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer ein Teilnehmer (beteiligter Eigentümer) von vielen.

Trotz dieser Konstellation hatte das ALF Gotha die Stadt Erfurt gebeten, Bewertungskriterien für die städtischen Flurstücke aufzustellen. Diese Bewertungskriterien wurden vom ALF Gotha übernommen. Darauf aufbauend wurde der Wertermittlungsrahmen aufgestellt, den der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zur Kenntnis genommen hat und der mit Aufstellung des Flurbereinigungsplans gemäß § 86 FlurbG beschlossen werden soll.

1. Weshalb ist nunmehr eine Veränderung der bereits zugeordneten Flächen durch die Verwaltung vorgesehen, gleichwohl die Zuordnung eindeutig im o. g. Beschluss geregelt wurde?

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.02.2004 (BuV 002/04) wurde für verschiedene Flächenkategorien eine Bewertung vorgenommen. Dieser sogenannte Wertermittlungsrahmen kommt im Rahmen von Flächenübernahmen bzw. -abgaben sowie Flächentauschen zwischen Privateigentümern und der Stadt Erfurt zur Anwendung.

Für die einzelnen konkreten Teilflächen, die von einer Übertragung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens betroffen sind, ist dann eine Bewertung anhand des Wertermittlungsrahmens erforderlich. Im Rahmen des Beschlusses des Bauausschusses fand lediglich eine Wertefestlegung statt, jedoch keine Zuordnung der zu übertragenden Flächen in eine bestimmte Wertekategorie des Wertermittlungsrahmens.

Seite 1 von 3

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

Das heißt, Flächen wurden bisher - bezogen auf eine Eigentümlösung - noch nicht zugeordnet. Dies geschieht mit Aufstellung des Flurbereinigungsplanes durch das ALF Gotha. Da die Stadtverwaltung Erfurt nicht verfahrensführende Behörde ist, verhandelt sie auch nicht mit den Eigentümern über Werte. Insofern kann hier auch nicht von einer Veränderung bereits zugeordneter Flächen durch die Verwaltung gesprochen werden. Offensichtlich hat das von dem ALF Gotha beauftragte Vermessungsbüro im Rahmen der örtlichen Vermessungsarbeiten den weiteren beteiligten Grundstückseigentümern bestimmte Wertkategorien in Aussicht gestellt, dies geschah jedoch nicht im Auftrag der Stadt Erfurt.

2. Mit welcher Begründung kommt die Stadtverwaltung zur abweichenden Bewertung entgegen dem vorliegenden Beschluss 002/04?

Im Zusammenhang mit den Ausführungen zu Frage 1 kommt die Stadtverwaltung nicht zu abweichenden Bewertungen entgegen dem Beschluss des Bauausschusses. Vielmehr wurde die Stadtverwaltung Erfurt von dem verfahrensführenden ALF Gotha aufgefordert, einen Planwunsch abzugeben. Hier kann die Stadt Erfurt wie jeder andere beteiligte Grundstückseigentümer einen Wunsch abgeben, welche Teilflächen anderen Eigentümern zugeordnet werden können und welche Flächen die Stadt Erfurt ins Eigentum zugeordnet bekommen möchte. Die Planwünsche aller beteiligten Eigentümer werden durch das ALF Gotha ausgewertet und ggf. abgewogen. Daraufhin wird dann der Flurbereinigungsplan aufgestellt.

Im Rahmen des Planwunschtermins der Stadt Erfurt wurde auch über die Bewertung der für eine Übertragung in Frage kommenden Teilflächen gesprochen. Das ALF Gotha hat die, innerhalb der Klarstellungssatzung liegenden Flächen, die Gebäude- und Freiflächen sind, ausnahmslos mit einem Wert von 37,50 Euro/m² bewertet. Eine Unterscheidung in unterschiedliche Kategorien sieht der Wertermittlungsrahmen nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss BuV 002/04 wurde insbesondere für solche Flächen, die zwischen privaten Hausgrundstücken und der öffentlich gewidmeten Straße liegen und von den Privaten als Vorfläche genutzt werden, geprüft, ob diese mit der Kategorie "nicht überbaute ehemalige Verkehrsflächen", also 15 Euro/m², bewertet werden können. Ein Bestandteil des Beschlusses BuV 002/04 ist die Anlage 1 "Wertermittlung der kommunalen Bewertungsstelle vom 4.11.2003". Hier ist die genannte Wertkategorie näher definiert. Unter Punkt 4.3 "Nicht überbaute ehemalige Verkehrsflächen (Vorgärten) heißt es, dass "*diese Flächen ohne nennenswerten Nutzen*" sind und analog zu öffentlich genutzten Privatflächen (analog dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) bewertet werden.

Da die privaten Hausgrundstücke jedoch ohne die vorgelagerten, derzeit städtischen, Flächen baurechtlich als nicht erschlossen gelten, passt in diesen Fällen die Wertkategorie "nicht überbaute ehemalige Verkehrsflächen" nicht, auch wenn die Kategorie im Beschluss BuV 002/04 die möglicherweise missverständliche Beschreibung "gepflegter Vorgarten" enthält. Daher ist hier im Zusammenhang mit § 67 Abs. 1 ThürKO eine Bewertung solcher Vorflächen mit 15 Euro/m² nicht möglich, d. h. es hat die höhere Kategorie "überbaute ehemalige Verkehrsflächen" zur Anwendung zu kommen. Eine Unterwertveräußerung lässt § 67 Abs. 1 ThürKO nicht zu, auch nicht ausnahmsweise. Damit ist in den beschriebenen Fällen, wo die Zuordnung privat genutzter, städtischer Flächen zu einer baurechtlichen Erschließung der privaten Hausgrundstücke führt, der Bodenwert von 37,50 Euro/m² zur Anwendung zu bringen. Die Stadt Erfurt folgt in diesen Fällen also dem Wertermittlungsrahmen des ALF Gotha.

Der Wertermittlungstichtag ist normalerweise derjenige, an dem der Flurbereinigungsplan aufgestellt wird. Seit dem Beschluss BuV 002/04 ist der Bodenrichtwert in Schmira von

75 Euro/m² auf nunmehr 105 Euro/m² gestiegen. Eigentlich müsste die Bewertung auf diesen Stichtag fortgeschrieben werden, sodass anstatt 37,50 Euro/m² nun 52,50 Euro/m² in Ansatz gebracht werden müssten. Hiervon hat das ALF Gotha in Rücksprache mit der Stadtverwaltung jedoch abgesehen. Die lange Bearbeitungsdauer des Flurbereinigungsverfahrens (rund 20 Jahre) soll keine negativen Auswirkungen für die privaten Eigentümer haben.

3. Kann der Ankauf von Teilflächen von den Anliegern verlangt werden?

Das ALF Gotha als zuständige Behörde stellt den Flurbereinigungsplan auf. Der hierfür notwendige Beschluss stellt einen eigentumsgestaltenden Verwaltungsakt dar, gegen den jeder Teilnehmer einen Widerspruch einlegen kann. Vom ALF Gotha wurde signalisiert, dass die in Rede stehenden Flächen auch gegen den Willen zugeteilt werden, da die Herstellung der Erschließung der Grundstücke dem Ziel des Flurbereinigungsverfahrens entspricht. Sowohl gegen die Zuteilung als auch gegen die Bewertung kann von jedem Teilnehmer im konkreten Fall Widerspruch eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein