

Herr Bode führte aus, dass es im Hinblick auf die Beendigung der Entwicklungsmaßnahme und der vorzunehmenden Abrechnung der gemeinsamen Abstimmung mit der Bezirksregierung bedarf. Hierzu habe bereits heute Morgen ein erstes Gespräch stattgefunden. Es bedarf zunächst eines formalen Beschlusses des Rates der Stadt Sankt Augustin zur Aufhebung der Entwicklungssatzung. Die Aufhebungssatzung müsse öffentlich bekannt gemacht werden, um Rechtskraft zu entfalten. Die Aufhebung ist mit einer Reihe von Folgemaßnahmen verbunden, wie etwa die Veranlassung der Löschung der Entwicklungsvermerke in den Grundbüchern, die Prüfung der Ausgleichsbeträge, die Übertragung des Treuhandeigentums in den städtischen Haushalt usw. Bei dem Gespräch mit der Bezirksregierung sei man übereingekommen, die Maßnahme bis Ende des Jahres abschließen zu wollen. Ob dies bis zu diesem Zeitpunkt in allen Details zu bewerkstelligen sei, werde man sehen, da es von der Zuarbeit verschiedener anderer Stellen abhängig ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte werde sich nach Aufhebung der Satzung insbesondere des Themas der Ausgleichsbeträge annehmen. Im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme würden die benötigten Grundstücke in aller Regel zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert angekauft, zum entwicklungsbedingten Neuordnungswert weiter veräußert und der dabei entstehende Wertausgleich abgeschöpft. Anders verhalte es sich in den Fällen, wo die Stadt die Grundstücke nicht erworben habe und die Entwicklung unter Umständen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sei. Dies betreffe auch Grundstücke im Wirtschaftspark 112. Der Gutachterausschuss werde beauftragt, festzustellen, ob ein Ausgleichsbetrag zu erheben ist oder nicht, der zur Refinanzierung der Entwicklungsmaßnahme verwendet wird. Es gehe nicht darum, einen Wert festzustellen, wie hoch der Aufwand war, das Grundstück entsprechend zu entwickeln, sondern festzustellen, ob durch die entwicklungsbedingten Maßnahmen ein Bodenwertzuwachs festzustellen ist. Hierzu sei ein Termin für Ende September mit dem Gutachterausschuss vereinbart, um bereits im Vorfeld der Rechtskraft der Aufhebungssatzung erste Abklärungen zu treffen und eine Einschätzung vorzunehmen, in welchem Zeitraum die benötigten Daten zur Verfügung gestellt werden können. Ein weiterer zentraler Punkt sei bei der heutigen Besprechung das Thema der Beendigung der Entwicklungsmaßnahme aus förderrechtlicher Sicht gewesen, wie das Land NRW also mit der Fördermaßnahme umgehe. Bisher sei der Sprachgebrauch der Bezirksregierung gewesen, dass bis Ende 2010 eine Förderung möglich ist, da dem Antrag auf Verlängerung der Maßnahme über diesen Zeitpunkt hinaus vom Land zum damaligen Zeitpunkt nicht zugestimmt worden sei. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt ganz gezielt und stringent an der Abwicklung und Beendigung der Maßnahme arbeite, könne sich die Bezirksregierung jetzt u. U. vorstellen, dass nicht der 31.12.2010 zwingend der Endpunkt ist, wie er auch bisher der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liegt, sondern der 31.12.2013 als Zeitpunkt der Beendigung der Fördermaßnahme vorstellbar sei, vorausgesetzt, das zuständige Ministerium des Landes stimme dem zu. Es wurde vereinbart, im Rahmen der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum 30.06.2013 ein Szenario zu entwickeln, in dem die finanziellen Auswirkungen dargestellt werden. Das Problem sei, dass bei Beendigung der Maßnahme in 2010 in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht nur die Einnahmen und Ausgaben aus dem Treuhandkonto dargestellt werden müssen, sondern auch ein fiktiver Wert in die Betrachtung eingestellt werden müsse für die Werte, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geschaffen wurden. Zum Beispiel für die Grundstücke, die bereits erschlossen, aber noch nicht veräußert worden sind.

Hierzu führte Herr Bode Beispiele aus dem Bereich des B-Plans 113 an. Es bestehe auf Grundlage der Förderrichtlinien eine Saldoförderung. Das heiÙe, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses der MaÙnahme alle Einnahmen und Ausgaben gegenüber gestellt werden, woraus sich eine Unrentierlichkeit ergebe, was Voraussetzung für die Förderung sei. Man sei sich mit der Bezirksregierung einig gewesen, dass es keinen Sinn mache, von einem Zustand auszugehen, der erkennbar zum heutigen Zeitpunkt keinen Bestand mehr habe. Auch hierzu werde es am 10.10.2013 einen weiteren Termin mit der Bezirksregierung geben, wozu die entsprechenden Szenarien vorbereitet werden.