

Anlage 1

im Namen der Unterzeichner in der Unterschriftenliste

Petition an den Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Lösel.

VI - Hoch- und Tiefbau		
VI	<input type="checkbox"/> Rü. mit VI	64
VI/L.	27. SEP. 2017	65
VI/V	<input type="checkbox"/> Kopie anfertigen	66

Wir – die Grundstückseigentümer und Anwohner der Rothenturmerstraße 25 – 63 in Niederfeld – wenden uns mit unserem Anliegen direkt an Sie, weil Sie von sich gesagt haben: „*Ein soziales Ingolstadt ist eines meiner obersten politischen Ziele*“ und wir uns von der Verwaltung der Stadt unsozial behandelt fühlen.

Anfang der 60-er Jahre wurde südlich der Donau die ERIAG-Raffinerie angesiedelt. Um die Produkte der Raffinerie über „die Schiene“ abtransportieren zu können, musste ein Bahngleis vom Gelände der ERIAG zu der Bahnstrecke München – Ingolstadt – Nürnberg gelegt werden. Dazu war es notwendig, den am 01.01.1962 eingemeindeten Ortsteil Niederfeld in zwei Hälften zu zerschneiden, wobei die ehemals durchgehende Rothenturmerstraße in zwei Sackgassen zerschnitten wurde. Die dabei entstandenen Ortshälften wurden über eine Brücke miteinander verbunden. Nachdem der Betrieb an der Eriagstr. 2008 eingestellt worden war, war auch das Bahngleis obsolet geworden. Und da sich die Brücke inzwischen als stark sanierungsbedürftig herausgestellt hat, ist es nur konsequent, die Rampen abzutragen und die beiden Ortshälften über den Ausbau der Rothenturmerstraße wieder zu einer Einheit werden zu lassen. (Stadtratsbeschluss vom 26.04.2017)

So weit, so gut. Aber zu welchem Preis für etwa 40 Niederfelder Bürger, die zufälligerweise Wohn- oder Grundstückseigentümer an der Rothenturmerstraße im o.g. Bereich sind?!

Mit Schreiben vom 24.05.2017 teilte uns das Tiefbauamt mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine „*Neuerstellung einer Erschließungsstraße*“ handelt und dass somit 90% der Kosten auf die Anlieger umgelegt werden können, wobei davon ausgegangen wird, „*dass die Rothenturmerstraße vom Plunderweg bis zum Kreisel (Anmerkung: entspricht den Hausnummern 25 – 63) nach Fertigstellung des Neubereiches als eine einheitliche Anlage beurteilt werden muss*“, so dass eben auch nur die schon genannten 40 Anlieger zur Zahlung herangezogen werden sollen.

Obwohl es die Rothenturmerstraße schon seit geschätzten 100 Jahren gibt, obwohl die Straße schon immer die Haupteerschließungsstraße der Gemeinde Niederfeld war und über ihre gesamte Länge den gleichen Ausbaustatus hatte, obwohl das Baugesetz, das die Bürger zur Mitwirkung an den Erschließungs- und Ausbaukosten einer Straße verpflichtet, schon zum 30.06.1961 in Kraft trat, sollen einige wenige Bürger Niederfelds heute, im Jahre 2017, mit 90% an den Ausbaukosten der Rothenturmerstraße beteiligt werden.

Niemand von uns will sich seiner Mitwirkungspflicht am Straßenausbau oder einer Straßensanierung entziehen, aber eine 90%-ige Kostenbeteiligung an einem Projekt, das den Bürger mit mehr als 600.000 € belastet, bringt viele von den Betroffenen an den Rand der Zahlungsfähigkeit und ist daher ohne Kreditaufnahme auch nicht zu stemmen. Bedenken Sie bitte, dass jemand, der sich in den vergangenen Jahren in dem Dreieck Autobahn – Industriegleis – Gewerbegebiet angesiedelt hat, nicht unbedingt zu den Besserverdienern in Ingolstadt gehört. Der in einem Schreiben des Tiefbauamtes vom 24.05.2017 angekündigte Beitrag von ca 33,- € pro m² (20-%iger Aufschlag schon avisiert) belastet jeden Betroffenen durchschnittlich mit ca 15.000,- € (in Einzelfällen durchaus das Doppelte und mehr) und verschlingt in vielen Fällen die Rücklagen fürs Alter.

Dies empfinden wir, die von den Forderungen der Stadt betroffen sind, als unsozial und ungerecht, und zwar aus mehreren Gründen:

1. Vor ca 15 Jahren wurde der Ostteil der Rothenturmerstraße (Hausnummern 70 – 105) ausgebaut. Die Eigentümer wurden damals mit einem 50%-igem Straßenausbaubeitrag an den Kosten beteiligt, nicht mit einem Neuerschließungsbeitrag. Als wir 2012 bei Erhalt des Bescheides über eine Vorausleistung gegen diese Ungleichbehandlung protestierten, wurde uns entgegengehalten, dass es sich „*bei diesem (Anm.: dem östlichen) Teil der Rothenturmerstraße bereits vor 1961 um eine Innenbereichslage (geschlossene Ortslage) gehandelt hat. Auf der Grundlage dieser Ermittlungen ergab sich die Beitragsart Ausbaubeitrag.*“ (so formuliert in einer Antwort des Tiefbauamtes vom 14. Juli 2017)

Das ist für uns Anlieger der Hausnummern 25 – 63 nicht nachvollziehbar! Wie schon erwähnt, existiert die Rothenturmerstraße seit geschätzten 100 Jahren. Es gab damals noch keinen Kreisel und keine Brücke und daher auch keinen östlichen und westlichen Ast der Rothenturmerstraße und daher auch keine Innenbereichslage und keine Außenbereichslage. Leider hält das Tiefbauamt aber an dieser merkwürdigen Einteilung der Rothenturmerstr. vor und hinter der Brücke fest und ließ sich das auch noch von einem Mitarbeiter der Regierung von Oberbayern bestätigen, der aber auch nur nach den vom Tiefbauamt vorgelegten Akten urteilen konnte. Wir aber wollen nichts anderes als eine Gleichbehandlung aller Niederfelder Bürger und keine, bei der die Anwohner vor und hinter dem Kreisel unterschiedlich veranlagt werden.

2. Die ERIAG als Industrieunternehmen und die Stadt Ingolstadt haben über die Gewinne aus dem Verkauf der Raffinerieprodukte bzw über die Gewerbesteuereinnahmen 45 Jahre lang erheblich von diesem Gleis und der damit verbundenen Brücke profitiert. Gleis und Brücke haben aber auch eine kontinuierliche, natürliche Entwicklung der Rothenturmerstraße mit einer gleichmäßigen Verteilung der Ausbaubeiträge über mehrere Jahrzehnte hinweg unmöglich gemacht. Nun, wo das Gleis nicht mehr benötigt wird, sollen etwa 40 Eigentümer der anliegenden Grundstücke die Kosten für die „Revitalisierung“ der Rothenturmerstraße übernehmen. Das empfinden wir als unsozial! Da wurden die Gewinne (Gewerbesteuereinnahmen) städtischerseits sozialisiert, die nun entstehenden Kosten sollen privatisiert werden. Freie Marktwirtschaft mal andersherum!
3. Es gibt nach unserem Rechtsempfinden und auch in der deutschen Rechtsprechung so etwas wie das „Verursacherprinzip“. Eigentlich müsste also die ERIAG oder deren Rechtsnachfolger (Bayernoil?) im Falle einer Auflösung der Raffinerie die Kosten für die Herstellung des ursprünglichen status quo im Umfeld der Raffinerie übernehmen. Gibt es dazu keine Verträge, die die Betreiber der Raffinerie dazu verpflichten? Wenn es dazu keine Verträge gibt, war das damals ein Versäumnis der Stadt Ingolstadt. Es ist in unseren Augen ungerecht, jetzt einige wenige Ingolstädter für dieses Versäumnis mit einem 90%-igen Erschließungsbeitrag nahezu vollumfänglich zur Kasse zu bitten.
4. Die überflüssig gewordene Brücke ist mit den beiden Auffahrtsrampen ca 350 m lang. Die alte Rothenturmerstraße wird jetzt ausgebaut. Aufgrund der Neutrassierung entstehen südlich der auszubauenden Straße (im Prinzip der Grund, auf dem jetzt noch die Brückenrampen stehen) „Überflächen“ mit einer Tiefe von 14,70 – 21,50 m. (S. 3 der Beschlussvorlage für die Stadtratssitzung am 26.04.2017)
Das ist bestes Bauland mit einem derzeitigen Bodenrichtwert von 450,-€/m².

Angenommen, nur 150m dieses Streifens könnten bei einer durchschnittlichen Tiefe von 20m als Baugrundstücke verkauft werden, dann nimmt die Stadt bei dem angegebenen Bodenrichtwert $150 \times 20 \times 450,- \text{ €} = 1.350.000,- \text{ €}$ ein. Da in Niederfeld in letzter Zeit z.T. auch schon 700,- €/m² erzielt wurden und die Grundstücke u.U. auch nach dem Höchstgebotsverfahren veräußert werden können, wird der zu erwartende Gewinn für die Stadt wesentlich höher ausfallen. Sogar wenn man davon ausgeht, dass die Stadt in den 60-er Jahren den damaligen Eigentümern die Grundstücke für die Brücke abkaufen musste, wären damit alle Kosten für den Ausbau der Straße gedeckt und es würde wahrscheinlich immer noch was übrig bleiben.

Aber die Stadt will sich den Ausbau der Straße von uns bezahlen lassen! Auch das ist in unseren Augen unsozial! Obwohl die Stadt Ingolstadt über den Verkauf der Grundstücke Millionenbeträge einstreicht, sich sicher auch die eigenen Erschließungsbeiträge zurück-erstatte lässt, sollen die Bürger mit dem höchstmöglichen Beitrag bei der Renovierung der Straße belastet werden, den man verlangen kann.

Da wir gegen einen eventuellen Kostenbescheid klagen müssten, wir das aber nicht wollen, appellieren wir für ein Umdenken, bevor die baulichen Maßnahmen abgeschlossen und die Bescheide erstellt worden sind. Wir bitten, in den zu erwartenden Bescheiden die Beteiligung an den Kosten für den Straßenbau vom Terminus „Neuerschließung“ in den Terminus „Straßen-ausbau“ zu ändern und bei der Ermittlung der dann zu zahlenden Straßenausbaubeiträge zu berücksichtigen, dass die Rothenturmerstraße die Hauptverkehrsstraße in Niederfeld ist und alle Bürger Niederfelds vom Ausbau der Straße profitieren und nicht nur die wenigen Eigentümer, die zufälligerweise ein Grundstück direkt an der Rothenturmerstraße besitzen. (So kann z.B. durch den Ausbau der Straße die Buslinie 30 weiter in Richtung Kreisel und darüber hinaus verlängert werden; die Nutznießer sind somit die Anwohner der Hausnummern 70 aufwärts, die Anwohner der Flurstraße und Maria in der Au, aber nicht wir. Aber wir sollen für diesen Vorteil der „anderen“ bezahlen!)

Wir möchten nicht versäumen, mögliche Lösungswege aus dem Dilemma aufzuzeigen, die die Beitragspflicht für die 40 Eigentümer der Grundstücke zwischen Plunderweg und Kreisel erträglich gestalten:

- A. Sie wandeln kraft Ihres Amtes den vorgesehenen Beitrag für eine Neuerschließung in einen Straßenausbaubeitrag um. Das erscheint uns durchaus legitim, weil das Tiefbauamt in seinem Schreiben selbst 2 x den Begriff „Ausbau“ verwendet hat. Als Entscheidungshilfe könnte u.U. der Artikel „Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge – Was ist der Unterschied?“ von RA Dr. Fritz Haltern, Leipzig (Anlage) dienen.
- B. Sollte eine Überprüfung der Verhältnisse ergeben, dass hier tatsächlich eine „Neuerschließung“ vorliegt, so besteht immerhin die Möglichkeit, den prozentualen Anteil der Bürger zu senken, denn der § 129, Abs. 1, S. 3 des BauGB sieht eine mindestens 10%-ige Beteiligung der Kommune an der Baumaßnahme vor, d.h. es darf von Seiten der Kommune auch ein höherer Anteil zu der Baumaßnahme beigesteuert werden. Es wäre also durchaus möglich, den Anteil der Bürger auf 50% oder sogar weniger zu senken. (Uns ist durchaus bewusst, dass der § 5 der EBS der Stadt Ingolstadt besagt, dass die Stadt 10% (und nicht: mindestens 10%) des beitragsfähigen Erschließungsaufwands trägt, halten diese Formulierung aber für fragwürdig, da der Bürger durch die Formulierung in einer kommunalen Satzung schlechter gestellt wird als es ein Bundesgesetz vorsieht. Vielleicht lässt sich dieser Paragraph der Satzung durch einen Stadtratsbeschluss ändern.)
- C. Der §135, Abs. 4, S. 1 besagt, dass – wenn Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt werden – der Beitrag so lange zinslos zu stunden ist, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muss. Mit der Anwendung dieses Paragraphen ließen sich die Lasten auf zusätzliche Schultern verteilen, denn derzeit sollen vier Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung der Erschließungs-(Straßenausbau-)beiträge herangezogen werden, weil deren Grundstücke als sog. „Außenbereich“ deklariert wurden. Mit der Heranziehung des § 135 würden aber auch diese im Außenbereich liegenden Grundstücke zu Beginn der Rothenturmerstraße (vor der Hausnr. 25) und auf Höhe der Brücke (Flurnr. 777, 777/1 und 777/2) mit zu den Erschließungskosten herangezogen und somit der Betrag für jeden einzelnen geringer ausfallen. Zwar müsste die Stadt in Vorleistung gehen, was aber nach der unter 4. geschilderten Gewinnerwartung aus dem Verkauf der Grundstücke südlich der Brücke nicht schwer fallen dürfte. Damit wäre aber auch gewährleistet, dass im Falle einer Bebauung auch diese Grundstückseigentümer ihr „Scherflein“ zur Erschließung der Straße beigetragen hätten.

- D. Einen weiteren Weg zur Senkung der Belastung bietet ebenfalls der § 135, und zwar Abs. 5, S. 1: *„Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.“* Wir denken, diese Formulierung spricht für sich selbst und bedarf keiner weiteren Erläuterung.
- E. Vom Tiefbauamt wird pauschal ein 90%-iger Erschließungsbeitrag gefordert, ohne geprüft zu haben, inwieweit schon bestimmte Einrichtungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauGB bzw der Eingemeindung vorhanden waren oder nicht. Schon fertig gestellte Einrichtungen dürfen kein zweites Mal als Erschließungskosten abgerechnet werden. Nun gab es die Rothenturmerstraße zum Zeitpunkt der Eingemeindung als asphaltierte Straße mit tragfähigem Unterbau nachweislich aber schon. Ebenso wurde 1972 eine Beleuchtung installiert, so dass auch diese Teileinrichtung nicht noch einmal als Erschließung abgerechnet werden darf. Die Stadt müsste also zwei Bescheide erstellen, einen, der die Maßnahmen als Neuerschließung abrechnet, ein zweiter, der von den Betroffenen lediglich einen Ausbaubeitrag verlangt. Vergleichen Sie dazu bitte Punkt 7. der Anlage 1 („Teileinrichtungen“).

Die Eingemeindung Niederfelds fand vor bald 56 Jahren statt. Wir Bürger Niederfelds denken, dass eine Forderung, die vor 56 Jahren nicht erhoben wurde, heute kein Thema mehr sein sollte. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des VG Düsseldorf vom **04.07.2016** verweisen. Das VG Düsseldorf hat geurteilt, dass Erschließungsbeiträge für eine seit mehr als 30 Jahren fertige Straße rechtswidrig sind, weil Grundstückseigentümer möglicherweise anfallende kommunale Abgaben klar vorhersehen können müssen.

Zitat aus www.kostenlose-urteile.de/VG-Duesseldorf_12-K-62881412-K-646214:

*„Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat entschieden, dass die Stadt Wuppertal im Jahr 2014 keine Erschließungsbeiträge für den bereits in den Jahren 1983/84 erfolgten Ausbau der Straße "Am Walde" in Wuppertal-Elberfeld in Höhe von jeweils ca. 3.500 Euro mehr erheben dürfte. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass nach neuerer Rechtsprechung des **Bundesverfassungsgerichts** ein Grundstückseigentümer klar vorhersehen können muss, ob er für sein Grundstück (noch) kommunale Abgaben bezahlen muss. Eine solche Vorhersehbarkeit ist nicht mehr gegeben, wenn die Stadt mehr als 30 Jahre nach der für den Grundstückseigentümer äußerlich erkennbaren vollständigen technischen Herstellung einer Straße Erschließungsbeiträge erhebt. ...“*

Vor 56 Jahren hätte eventuell auch noch ein Beweis geführt werden können, wer für die Erstellung der Straße schon wie viel gezahlt hatte und wer unter Umständen wie viele Quadratmeter seines Grundstückes für die Straße hergegeben hat. Jetzt, wo die Beweisführung durch den Bürger schwierig bis unmöglich geworden ist, weil alte Bescheide und Papiere längst vernichtet sind und wo auch anscheinend die Stadt Ingolstadt die Unterlagen nur lückenhaft vorweisen kann, pauschal einen Erschließungsbeitrag von 90% zu erheben, halten wir für unverhältnismäßig, unsozial und auch rechtswidrig.

Wir bitten Sie daher, im Sinne eines „sozialen Ingolstadts“ die vom Tiefbauamt angedachten Erschließungsbeiträge in Straßenausbaubeiträge umzuwandeln oder die finanzielle Belastung beim Ausbau der Rothenturmerstraße für uns Anrainer auf andere Art und Weise erträglicher zu gestalten. Wir denken, Ihnen dafür ausreichend Möglichkeiten aufgezeigt zu haben.

Ingolstadt, den 06.09.2017