

## **Bericht aus der Stadtratssitzung vom Donnerstag, 24. Oktober 2024**

herzo



STADT  
HERZOGENAURACH

### **„Herzoterrassen“**

Für das Areal eines bis 2020 in der Bamberger Str. 38 angesiedelten Autohauses hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 20. Juli 2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ aufzustellen, dem Vorentwurf zugestimmt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit entschieden.

Es sei erfreulich, so Erster Bürgermeister Dr. German Hacker, dass die Entwicklung nun weitergehe und das Projekt, das 78 neue Wohneinheiten und damit Wohnraum für mindestens 160 Bürgerinnen und Bürger schaffen werde, die zweite und abschließende Runde des Bebauungsplanverfahrens nehmen könne. Der Anschluss an die Fernwärme, das Grünkonzept mit vielen Versickerungsflächen auf Dächern und Freiflächen, Stichwort „Schwammstadt“, das die weitgehende Rückhaltung von Regenwasser vorsieht, die PV-Anlage und der gute Energiestandard, zeugten – zusammen mit der Nutzung eines vormals deutlich stärker versiegelten Areals – von der Nachhaltigkeit des Objekts, fand Dr. Hacker.

Das Gebäude werde eine (heute schon vorhandene) direkte Anbindung an den ÖPNV/Herzobus haben und über eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen im offenen Bereich, aber auch in der großen Tiefgarage verfügen.

Anja Wettstein, die Leiterin des Planungsamts, stellte das Projekt noch einmal vor und erläuterte zudem anhand einiger Beispiele, wie die Planungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen verfeinert wurden.

Das Gremium zeigte sich mehrheitlich zufrieden mit dem Projekt, das sich gelungen in die Umgebung einfügen werde. Die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen kritisierte die ihrer Meinung nach zu hohe Anzahl an geplanten Stellplätzen.

Dr. Hacker entgegnete, dass gerade für dieses Projekt die aufwändige Variante einer Tiefgarage gewählt wurde, um an der Oberfläche nur sehr wenig Parkplätze zu haben, und zudem benötigten auch E-Fahrzeuge oder zukünftig mehr E-Lastenräder o. ä. Stellplätze.

Nach Detailfragen fasste der Stadtrat folgende Beschlüsse: Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einstimmig zur Kenntnis genommen (bis auf eine Gegenstimme bei der Stellungnahme des Landratsamts Erlangen-Höchstadt, Kreisentwicklung/Radverkehrsbeauftragter), der Entwurf in der Fassung vom 24. Oktober 2024 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung wird einstimmig gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

## **Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B für das Jahr 2025**

Die Grundsteuerreform Bayern führt zur Notwendigkeit neuer Grundsteuerbescheide zum 1. Januar 2025. Alle Städte und Gemeinden Bayerns beschließen daher aktuell auf Basis der Summe aller einzelnen Messbescheide, die Eigentümerinnen und Eigentümer zugesandt bekommen haben, neue Hebesätze. Dr. German Hacker erläuterte, durch die Reform gebe es dabei erhebliche Änderungen bei einzelnen Objekten. Im Geschosswohnungsbau blieben die Messbeträge tendenziell gleich, mit nur leichten Schwankungen. Im Einzelhausbereich könnten je nach Alter gerade bei wertvolleren Gebäuden Absenkungen, bei anderen älteren teils deutliche Steigerungen eintreten. Dies geschehe jedoch weitgehend von einem geringen Niveau aus, so dass die Änderungen in Prozent ausgedrückt zwar in Einzelfällen erheblich wirkten, absolut betrachtet aber angesichts des Werts von Immobilien in Herzogenaurach und im Vergleich der weit höheren Hebesätze der Region relativ verträgliche Beträge darstellten. Dies sei alles reformbedingt und auf das Bundesland Bayern bezogen und nicht durch die Stadt steuerbar. Es habe sich angesichts der Summe aller vorliegenden Messbescheide rein zufällig ergeben, dass der Hebesatz in etwa gleich bleiben könne – bei 280 %, wenn das Gesamtaufkommen der Grundsteuer B von 3 Mio. EUR wieder erreicht werden solle. Nicht ausgeschlossen seien dabei Anpassungen in den Folgejahren, wenn doch durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zahlreiche Korrekturen wg. fehlerhafter Bescheide beantragt würden. Dies sei zwar zu erwarten, dennoch müsse jetzt mit einem Hebesatz gestartet werden. Es zeichne sich allerdings klar ab, dass die Stadt Herzogenaurach ihren extrem niedrigen Hebesatz von bisher nur 280 % nicht mehr halten können. Insbesondere auch deshalb, weil er sogar unter dem aktuellen Nivellierungshebesatz von 310 % liege. Die Stadt habe bisher vor allem aus der Gewerbesteuererinnahme diese Lücke bei der Betrachtung der Finanzstärke quersubventioniert. Dies sei nicht mehr möglich, so Dr. Hacker, trotz des Sparhaushalts der letzten und der nächsten zwei Jahre. Die eingebrochene Gewerbesteuer, die extremen Kostensteigerungen auf breiter Front, dazu die drohende extrem ansteigende Kreis- und indirekt Bezirksamlage – in Summe drohten hier 4,5 Prozentpunkte an Steigerung – und die zahlreichen freiwilligen Leistungen der Stadt führten dazu, dass auch in Herzogenaurach der Hebesatz angehoben werden müsse. Er schlage den Hebesatz von 380 % vor, was immer noch deutlich unter den Hebesätzen der Region liege.

Dr. Hacker führte weiter aus, dass dies zumutbar sei, auch wenn die aktuellen Verwerfungen innerhalb der Menge der Einzelbescheide durch die grundsätzliche Reform in Bayern erheblich seien.

Im Vorfeld der Beratungen habe sich gezeigt, dass das Meinungsbild des Stadtrats nicht einheitlich ist, so dass sich im Laufe der Abstimmung auch ein anderes Ergebnis als neuer Hebesatz, z.B. der Nivellierungshebesatz von 310, ergeben könne.

Holger Auernheimer (SPD) schilderte, der letzte Haupt- und Finanzausschuss habe gezeigt, dass an sozialen Aspekten, von der Sommerkirchweih bis hin zu kostenlosen Büchereiausweisen für alle unter 18, nicht gespart werden solle. Mit fehlenden Gewerbesteureinnahmen müsse das Geld jedoch woanders herkommen, damit dies so bleiben könne. Der vorgeschlagene, von seiner Partei befürwortete Prozentsatz sei immer noch die Hälfte von dem, was andere Kommunen verlangten.

Sabine Hanisch (CSU) führte aus, ihre Fraktion wolle die Bürgerinnen und Bürger nicht noch mehr belasten, einer Erhöhung werde von ihrer Seite nicht zugestimmt. Es sei nicht zu sehen, dass die Stadtverwaltung intensive Sparmaßnahmen durchgeführt habe, ein defizitärer Haushalt solle jedoch nicht durch Eigentümer und Mieter saniert werden. Eine Erhöhung der Grundsteuer saniere den Haushalt nicht.

Michael Dassler (FDP) erinnerte zunächst daran, dass die Grundsteuerreform keine Idee der Stadt Herzogenaurach gewesen sei. Da er grundsätzlich kein Freund von Steuererhöhungen sei, halte er die 380 % nicht für vertretbar, die 310 % jedoch schon. „Wir bauen eine Subvention ab, so könnte man das nennen. Die können wir uns aktuell nicht mehr leisten“, so Michael Dassler. Für Roland Reichelsdorfer (AfD) stand die Grundsteuerreform von Anfang an unter einem schlechten Stern, er könne sich der Meinung der CSU nur anschließen und die Erhöhung des Hebesatzes ablehnen.

Dr. Manfred Welker (FW) sprach sich für einen Hebesatz von 310 % aus, da die Stadt dadurch mehr finanziellen Spielraum habe.

Veit Götz (Bündnis 90/Die Grünen) meinte, für Herzogenaurach gelte ein wirklich niedriger Hebesatz. Es sei bereits an vielen Stellen gespart worden, die sozialen Aspekte sollten im Haushalt nicht zu kurz kommen. Damit es aber nicht zu einer übermäßigen Belastung der Bürgerinnen und Bürger komme, stimme seine Fraktion für die 310 %.

Es schloss sich eine angeregte Diskussion an, nach deren Ende Dr. German Hacker darum bat, manches nicht zu dramatisieren. Auch mit einer Erhöhung des Hebesatzes sei Herzogenaurach immer noch deutlich unter dem Schnitt der Landkreis-Kommunen und angrenzenden Städte. Die Verwaltung habe bereits kräftig gespart, was aber angesichts der Kostenentwicklung noch nicht reichen werde. Er wies daraufhin: „Wir sparen und werden es noch härter tun. Wenn wir eine Mehreinnahme abwählen für ein Jahr, hat das natürlich Konsequenzen.“

Nachfolgend brachte die Abstimmung über die Erhöhung der Hebesätze auf 380 % keine Mehrheit, der Stadtrat beschloss danach mit 15 : 10 Stimmen die neue Hebesatzsatzung mit

*herzo*



STADT  
HERZOGENAURACH

den Hebesätzen für die Grundsteuer A in Höhe von 310 % und Grundsteuer B in Höhe von 310 % mit Wirkung ab dem 1. Januar 2025.