



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2014/010

14.01.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB im Sanierungsgebiet
"Eugen-Bolz-Platz"**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	28.01.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch) vor Abschluss der Sanierung zulassen.
2. Die Stadt Rottenburg am Neckar sieht gem. § 155 Absatz 3 BauGB von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ ab, wenn der Ausgleichsbetrag geringer ist als der ermittelte voraussichtliche Verwaltungsaufwand in Höhe von 1.850,- €.
3. Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt ablösen (Ablösevereinbarung) erhalten einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 %, wenn diese Ablösevereinbarung bis zum 30.04.2014 zustande kommt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, jedem Ausgleichsbetragspflichtigen vor Abschluss des Sanierungsverfahrens ein Erörterungsgespräch und die Ablösung des Ausgleichsbetrages anzubieten.

Anlagen:

1. Gesetzestexte §§ 154, 155 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Darstellung über Ermittlung Bodenwerterhöhung/Ausgleichsbetrag/Ablösebetrag
3. Gutachten Dr. Koch vom 02. Mai 2013 (auszugsweise) Anfangs- und Endwerte
4. Übersichtsplan vom Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2014		EUR EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
- apl/üpl.		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

1. Gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 154 Absatz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Absatz 3 Satz 1 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB).

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, d.h. Ausgleichsbeträge sind Sanierungseinnahmen (keine Beiträge oder Steuern).

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwerte stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstückes, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leer stehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke einer Umgebung mit gut sanierten Altbauten.

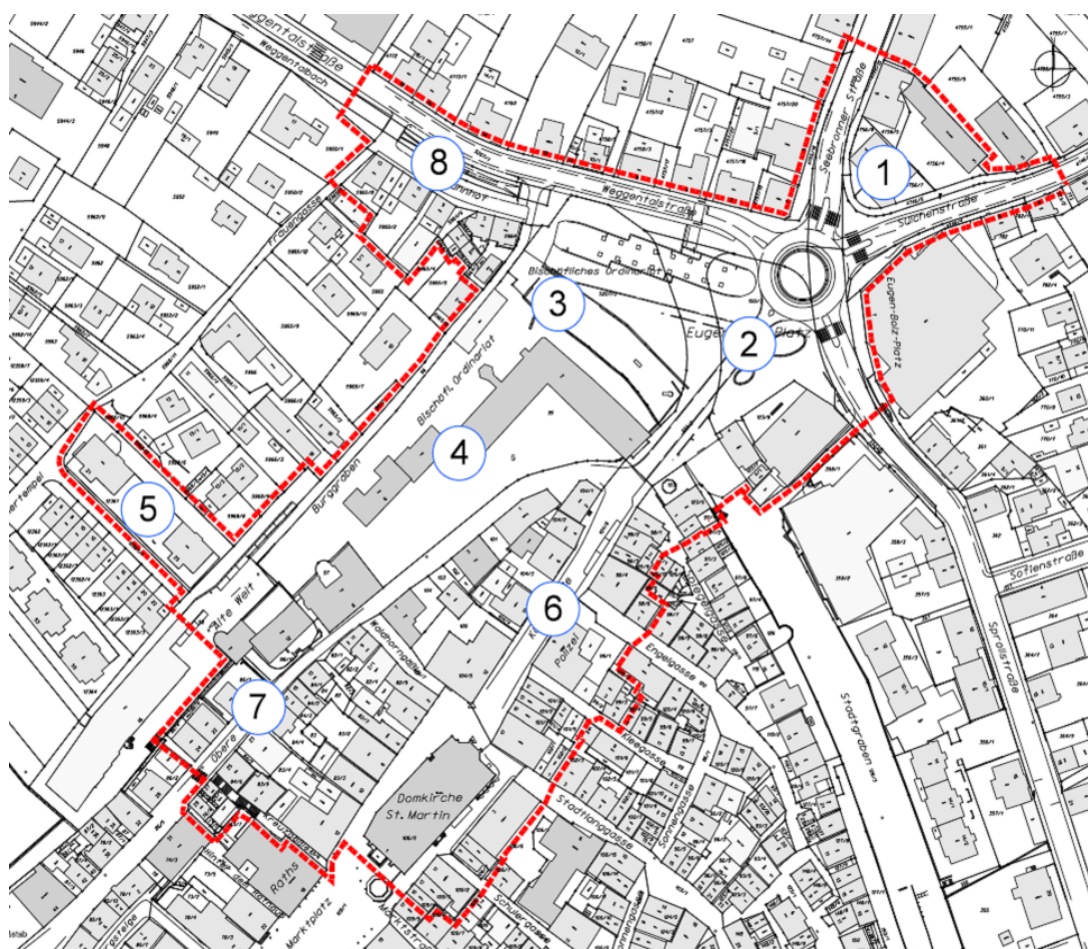
Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

3. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dr.-Ing. Jürgen E. Koch mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ beauftragt.

Das Ergebnis der Wertermittlung vom 02.05.2013 (zum Wertermittlungstichtag 31.12.2012) durch den Sachverständigen Dr.-Ing. Jürgen E. Koch sieht im Überblick wie folgt aus:

Nr.	Untersuchungszone	sanierungs- b. Bodenwerterhöhung
1	Ecke Seebronner Str. / Sülchenstr.	00,00 €/m ²
2	Eugen-Bolz-Platz im Bereich der Königstraße und Hotel Martinshof	00,00 €/m ²
3	Eugen-Bolz-Platz im Bereich des Ordinariates	00,00 €/m ²
4	Bischöfliches Ordinariat	00,00 €/m ²
5	Gebiet nordwestlich des Burggrabens	00,00 €/m ²
6	Östliche Königstraße / Marktplatz	00,00 €/m ²
7	Königstraße und Obere Gasse	00,00 €/m ²
8	Weggentalstraße	27,00 €/m ²



Der Gutachter hat in seinem Wertgutachten vom 02. Mai 2013 (vgl. Anlage 3, Auszug aus dem Wertermittlungsgutachten S. 22 – S. 40) auf Seite 31 festgestellt, dass es nur im Bereich der Weggentalstraße zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gekommen ist.

Die Ermittlung der 27,00 €/m² Bodenwerterhöhung aus der Differenz Anfangswert 293 €/m² und Endwert 320 €/m² kann auf Seite 38 – 39 des Gutachtens nachvollzogen werden.

4. Ermittlung der Ausgleichsbeträge

4.1 Anrechnungsbeträge

Die vom Gutachter ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entspricht nicht in jedem Fall der abschöpfbaren Bodenwertsteigerung (Ausgleichsbetrag). Nach § 155 Absatz 1 BauGB sind ggf. folgende Anrechnungsbeträge zu berücksichtigen:

- ♦ Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB.
- ♦ Bereits vom Eigentümer geleistete Ablösebeträge.
- ♦ Bodenwerterhöhungen, die beim Erwerb als Teil des Kaufpreises entrichtet wurden.
- ♦ Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat (ggf. Erstellung eines Einzelgutachtens erforderlich).
- ♦ Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB, die der Eigentümer selbst getragen hat.

Im Rahmen der Erörterungsgespräche mit den Eigentümern ist zu überprüfen, ob im Einzelfall Anrechnungstatbestände vorliegen. Die Höhe des Anrechnungsbetrages ist ggf. gutachterlich zu ermitteln.

4.2. Bebauungsabschlag

Gemäß § 28 Absatz 3 Wertermittlungsverordnung sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung ergeben, zu berücksichtigen, wenn es aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Dieser sog. „Bebauungsabschlag“ ist ggf. gutachterlich zu ermitteln.

5. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes (Bagatellklausel)

Nach § 155 Absatz 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

- a) eine geringfügige Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt worden ist, und
- b) der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Gemeinde kann von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge absehen, wenn die unter a) und b) genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Die Entscheidung kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH, Herr Schiefele, hat überschlägig einen durchschnittlichen Verwaltungsaufwand in Höhe von ca. 1.700,- € - 2.000,- € pro Erhebungsfall (EHF) ermittelt, im Mittelwert somit 1.850,- € und daraus abgeleitet, dass die Stadt auf eine detaillierte gutachtliche Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung verzichten und Kosten einsparen kann, da ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen aller Voraussicht nach nicht bestehen wird.

Die Bagatellklausel kann *grundstücksbezogen* im Sanierungsgebiet angewendet werden und von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge dann abgesehen werden, wenn der Ausgleichsbetrag eines Grundstückes kleiner ist als der voraussichtliche Verwaltungsaufwand von 1.850,- € pro EHF.

Nach den Ermittlungen der Verwaltung ergeben sich für das Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ voraussichtlich fünf beitragspflichtige Grundstücke (mit acht Erhebungsfällen) bei möglichen Ausgleichsbeträgen von insgesamt 29.187,- €. Dabei sind bei allen fünf Grundstücken die möglichen Ausgleichsbeträge pro Grundstück größer als der voraussichtliche Verwaltungsaufwand von ca. 1.850,- € und deshalb zu veranlagen. Bei Anwendung eines möglichen 20 %-igen Verfahrensabschlags (vgl. Ziff. 6 = 5.837,40 €) würden 23.349,60 € an sog. Ablösebeträgen vereinnahmt werden können.

6. Ermittlung der Ablösebeträge

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Absatz 3 Satz 1 BauGB vom Eigentümer nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann aber nach § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösevereinbarung). Eine Ablösung des Ausgleichsbetrages wird von Wirtschaftsministerium und Regierungspräsidium empfohlen, weil sie für die Gemeinde aus folgenden Gründen vorteilhaft ist:

- Der Verwaltungsaufwand gegenüber einer ansonsten erforderlichen Veranlagung per Beitragsbescheid ist geringer.
- Ein Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang einschließlich Prozessrisikos wird vermieden.
- Es ergeben sich Einsparungen im Einzugsverfahren. Beitreibung, Stundung oder Erlass entfallen.
- Deutlich leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit aufgrund von Abschlägen.

Verbunden mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags sind entsprechende Vergünstigungen (Abschläge) auf den Ausgleichsbetrag, die der Eigentümer jedoch nur erhält, wenn er mit der Stadt vor Abschluss der Sanierung eine entsprechende Ablösevereinbarung abschließt.

6.1 Verfahrensabschlag 20 %

Das Innenministerium hat 1992 die Einräumung eines Verfahrensabschlages von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrages für zulässig erklärt, da die vorzeitige Ablösung für die Gemeinden erhebliche Vorteile bringt.

Es wird vorgeschlagen auch in Anlehnung an die Ausgleichsbetragsregelungen beim Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Ortsmitte Ergenzingen“ bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung die vertragliche Lösung attraktiv zu gestalten und einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 % zu gewähren.

Diese Möglichkeit soll bis zum 30. April 2014 gegeben sein, damit die Vertragsverhandlungen zeitnah abgewickelt werden und so die Sanierungssatzung im Mai 2014 aufgehoben werden kann. Ein Teilbereich aus diesem Sanierungsgebiet soll dann in das neu vorgesehene Sanierungsgebiet „Bahnhof und östliche Königstraße“ wieder mit eingebunden werden.

6.2 Sonstige Abschläge

Grundsätzlich gilt, dass das Baugesetzbuch bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages weitere Abschläge nicht zulässt (hiervon ausgenommen sind jedoch Freistellung, Stundung

und Erlass nach § 155 Abs. 4, 5 BauGB).

7. Weiteres Vorgehen

Es werden alle betroffenen ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer von der Stadtverwaltung angeschrieben. Den Eigentümern wird mitgeteilt, wie der Ausgleichsbetrag ermittelt worden ist und wie sich der vertragliche Ablösebetrag berechnet. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gegeben. Hierzu werden die Eigentümer zu Einzelgesprächen eingeladen.

Ziel ist es, in möglichst allen Erhebungsfällen zu einer vertraglichen Ablösevereinbarung zu kommen. In den Fällen, in denen dies nicht gelingt, muss nach Abschluss der Sanierung (= Aufhebung der Sanierungssatzung) der Ausgleichsbetrag durch Bescheid (dann ohne 20 % Verfahrensabschlag) erhoben werden (§ 154 Absatz 4 BauGB).

8. Anmerkung

Bei Abschluss des Sanierungsverfahrens „Altstadt“ und „Ortsmitte Ergänzungen“ wurden dieselben Verfahrensregelungen für die Erhebung und Ablösung der Ausgleichsbeträge angewendet (siehe Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juli 2000 - Altstadt und 29.01.2008 - Ortsmitte Ergänzungen). Die Vorgehensweise hat sich in der Umsetzung sehr bewährt.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch) vor Abschluss der Sanierung zulassen.
2. Die Stadt Rottenburg am Neckar sieht gem. § 155 Absatz 3 BauGB von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ ab, wenn der Ausgleichsbetrag geringer ist als der ermittelte voraussichtliche Verwaltungsaufwand in Höhe von 1.850,- €.
3. Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt ablösen (Ablösevereinbarung) erhalten einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 %, wenn diese Ablösevereinbarung bis zum 30.04.2014 zustande kommt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, jedem Ausgleichsbetragspflichtigen vor Abschluss des Sanierungsverfahrens ein Erörterungsgespräch und die Ablösung des Ausgleichsbetrages anzubieten.

Alexander Braun