

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 13.03.2015
Drucksache Nr. 1614/2015/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 23.04.2015

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 26.03.2015

- öffentlich -

Beschluss über die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 ff. BauGB im Sanierungsgebiet „Kernstadt,“

Beschlussvorschlag:

1. Im Sanierungsgebiet „Kernstadt“ wurden durch den Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen für insgesamt 27 Grundstücke eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Höhe von 234.332,20 € ermittelt. Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.
2. Es wird beschlossen die unter Ziffer 1 ermittelte Bodenwertsteigerung mit einem Risiko- und Verwaltungsabschlag von 20 %, (187.465,76 €), in die Abrechnung einzustellen.
3. Der Gemeinderat billigt das Ergebnis der nach anerkannter Methodik erstellten Gutachten vom 20.05.2014.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ermittelten Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 234.332,20 € vor Wirksamwerden der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung im Wege der freiwilligen Ablösung unter Gewährung eines Risiko- und Verwaltungsabschlages in Höhe von 20 % gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu vereinnahmen; andernfalls ohne Abschlag nach Wirksamwerden der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung durch förmlichen Bescheid gemäß § 154 Abs. 4.

Erläuterungen:

Inhaltsverzeichnis:

- I. Art der Bebauung
- II. Ausgleichsbeträge
- III. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
- IV. Ermittlung Bodenwertsteigerungen
- V. Bewertungsmodell „Niedersachsen“
- VI. Verfahrens- und Risikoabschlag
- VII. Allgemeine Information

I. Art der Bebauung

Im Sanierungsgebiet „Kernstadt“ herrscht eine unterschiedliche Bebauung vor. Während bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden vorn an der Carl-Theodor-Straße, in der Marstallstraße, Friedrichstraße, Karlsruher Straße, am Schlossplatz, in der Dreikönigstraße und Mannheimer Straße eine durchweg geschlossene, meist zwei- bis viergeschossige Bebauung vorherrscht, gibt es vereinzelt auch frei stehende Häuser (z.B. Nadlerstraße), Doppelhäuser (Carl-Theodor-Straße) und Mehrfamilienhäuser (z.B. im Blockinnenbereich der Dreikönigstraße).

II. Ausgleichsbeträge

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Kernstadt“ wurde mit Satzungsbeschluss vom 25.07.2002 förmlich festgelegt und durch Beschlüsse vom 18.12.2003, 25.11.2004 und 23.07.2009 erweitert.

Die Sanierung „Kernstadt“ wurde im umfassenden Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a) des BauGB durchgeführt. Die Abrechnung für dieses Sanierungsgebiet hat bis Ende 2015 zu erfolgen. Im Vorfeld der bevorstehenden Abrechnung war zu prüfen, ob und inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen sind.

§ 154 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, von privaten Grundstückseigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. Dieser Ausnahmetatbestand ist nicht erfüllt. *(Nach einem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Schwetzingen vom 14.06.2012 zu einer ähnlichen Fallkonstellation waren bei der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Quartier II“ die Ausgleichsbeträge unabhängig von der Prüfung zu erheben, ob die Voraussetzungen nach § 155 Abs. 2 BauGB vorliegen).*

Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB bezieht sich ausschließlich auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und hat keinerlei Bezug zur Gewährung von Fördermitteln für private Vorhaben. Die Gewährung von Zuschüssen ist an konkrete Investitionen, die mit den Zielen der Sanierung übereinstimmen, gebunden. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (=Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ergibt (=Endwert).

Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Absatz 1 BauGB zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind die §§ 26 und 27 der WertV (Wertermittlungsverordnung) entsprechend anzuwenden. Die maßgeblichen Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 28 Abs. 2 WertV).

Nach Abschluss der Maßnahme fordert die Gemeinde den Ausgleichsbetrag per Bescheid vom Eigentümer an. Es besteht aber auch die Möglichkeit, mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages (Ablösevereinbarung) nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu treffen.

Die Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe und die dafür notwendigen Aufgaben liegen in der Zuständigkeit der Stadt Schwetzingen.

III. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Hat eine Gemeinde in einem Bereich eine Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht (BauGB 2. Kapitel) im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände durch bestimmte Maßnahmen behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Absatz 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die ein Grundstück durch die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfahren hat und für die die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

IV. Ermittlung Bodenwertsteigerungen

Der Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen hat, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 20.05.2014, untersucht und ermittelt, ob und in welchem Umfang für die einzelnen Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bodenwertsteigerungen stattgefunden haben, die gemäß den Vorschriften nach § 154 BauGB durch einen Ausgleichsbetrag abzuschöpfen sind.

Dabei war zu berücksichtigen, dass im Zuge des Verfahrens bei einem Grundstück der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst wurde. Es handelt sich um das Flst. Nr. 244, Dreikönigstraße 16, auf welchem im Zuge der Einbeziehung in die Neubebauung „Quartier Dreikönig“ ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Scheune abgebrochen wurden und die Ablösung des Ausgleichsbetrages mit Vertrag vom 12.08.2005 auf die Abbruchförderung angerechnet wurde. Die daraus resultierende sanierungsbedingte Einnahme beträgt 11.175,00 € und wurde bei den Auszahlungsanträgen Nr. 8 berücksichtigt. Weitere Grundstücke wurden im Rahmen der Sanierungsdurchführung von der Stadt zum Neuordnungswert (dieser umfasst den Verkehrswert inklusive der sanierungsbedingten Wertsteigerung) veräußert, so dass auch hier keine Ausgleichsbetragspflicht mehr besteht. Dies trifft für zwei Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche zu. Es handelt sich um das Grundstück Flst. Nr. 356, welches heute Bestandteil des Kaufland-Verbrauchermarktes ist. Ebenso die Grundstücke Flst. Nr. 392, Parkplatz Karlsruher Straße (ehemals Granitzki) sowie Flst. Nr. 478, (ehemals Hillebrandt) auf denen aktuell die Tiefgarage mit aufstehender Bebauung errichtet wird. Da diese Grundstücke zuvor im Eigentum der Stadt waren und davon das Flst. Nr. 478 zudem mit Sanierungsfördermitteln erworben wurde, bestand beim Verkauf nach § 153 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung, diese Grundstücke zum sanierungsbedingten Neuordnungswert zu veräußern.

Das Sanierungsgebiet wurde in drei Zonen aufgegliedert:

Zone 1 umfasst:

Carl-Theodor-Str. 9, 11, 13 und 15a, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27a, 29, 31, 31a;
Carl-Theodor-Str. 33 mitsamt der ehemaligen Gustav-Hummel-Str. 2-4;
Nadlerstr. 11 und 15;
Carl-Theodor-Str. 10, 12, 14, 16, 18, 20;
Bahnhofanlage 2,4; Bahnhofanlage 3, 3a (Bahnhofgebäude)
Marshallstr. 7, 5, 3, 1.

Zone 2 umfasst:

Carl-Theodor-Str. 2, 4, 6;
Friedrichstr. 2, 4, 4a, 6, 8, 10-12 (ehem. Fa. Hillebrandt), 14;
Karlsruher Str. 9, 3-7 (ehem. Granitzky-Parkplatz), 1;
Schlossplatz 9, 8a, 8, 7, 6, 5.

Zone 3 umfasst:

Dreikönigstr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16a, 18;
Blockinnenbereich mit der rückwärtigen Bebauung „Quartier 3König“, bestehend aus Dreikönigstr. 10a (altengerechte Wohnanlage), 16 b (Gebäude mit Apotheke), 16c und d (Reihenhäuser);
Mannheimer Str. 23, 21a, 21, 19.

Nach genauer Sichtung und Gewichtung der im Rahmen der Sanierung im Allgemeinen durchgeführten Maßnahmen, insbesondere aber der im Besonderen lokal begrenzten durchgeführten Einzelmaßnahmen, wie Freilegungen, Neuordnungen und Maßnahmen im öffentlichen Raum, konnte eine große Anzahl von Grundstücken definiert werden, bei denen kein Bezug zu Maßnahmen besteht, die geeignet sind, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu bewirken.

Es verbleiben neben den Grundstücken, für die eine Ablösung im Zuge der Durchführung der Sanierung bereits erfolgte oder die zum Neuordnungswert veräußert wurden, 27 weitere Grundstücke aus den Zonen 1 und 2, für die eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch den Gutachterausschuss ermittelt wurde. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung beläuft sich für diese 27 Grundstücke auf insgesamt 234.332,20 €. Im Einzelfall liegen die Beträge zwischen 2.770,20 € und 31.785,60 €. Prozentual liegen die Steigerungen zwischen 2,28 % und 5,16 %.

V. Bewertungsmodell „Niedersachsen“

Der Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen hat sich zur Ermittlung der Bodenwerterhöhungen in den Sanierungsgebieten bereits seit 2003 für die Anwendung des Berechnungsverfahrens nach dem Modell „Niedersachsen“ ausgesprochen und dieses Verfahren seit 2003 angewandt. Es ist das in der Literatur am häufigsten verwendete Verfahren zur Bewertung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Durch Kanngießer/Bodenstein ist eine Methode entwickelt worden, wie mit Hilfe der mathematischen Statistik (multiple Regressionsanalyse) aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes zu den durchgeführten Maßnahmen prozentuale, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen errechnet werden können.

Es handelt sich bei dem Klassifikationssystem – Modell Niedersachsen – um ein aus umfangreichen bundesweit erhobenen Vergleichsdaten abgeleitetes indirektes Vergleichswertverfahren.

Mit Hilfe von zwei Klassifikationsrahmen (gegliedert in je vier Komplexe, unterteilt in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) werden zum einen die städtebaulichen Missstände vor Beginn der Sanierung und zum anderen die durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen zum Ende der Sanierung klassifiziert und aus diesen das Verhältnis zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt – in Abhängigkeit von der Schwere der Missstände, der Stärke der Maßnahmen und des Bodenrichtwertniveaus. Dazu muss allerdings das Anfangswertniveau bekannt sein. Die sanierungsbedingte Werterhöhung wird dann anhand des Bewertungsrahmens über die, mittels statistischen Modells, abgeleitete Formel (Literatur: Schriftenreihe Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V. (DVW), Nr. 25/1996 Seite 86) ermittelt. Die Werte sind vereinfacht in Matrizen dargestellt.

Die Anwendung des Modells „Niedersachsen“ ist vom Grundsatz her in der Rechtsprechung der Gerichte anerkannt.

Der oben angesprochene Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände (vor der Sanierung) und städtebauliche Maßnahmen (nach der Sanierung) wurde in den jeweiligen Einzelgutachten erläutert.

VI. Verfahrens- und Risikoabschlag

Analog des Auftrages für die Abrechnung des Sanierungsgebietes „Quartier II“ im Jahr 2012 schlägt die Verwaltung vor, den Zahlungspflichten anzubieten den Ausgleichsbetrag vor Veröffentlichung der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung unter Gewährung eines zulässigen Risiko- und Verwaltungsabschlags in Höhe von 20 % abzulösen. Da der Verfahrens- und Risiko- Abschlag ausschließlich mit dem Ausgleichsbetrag zu tun hat, wäre die unterschiedliche Handhabung, bezogen auf die Frage, ob der Zahlungspflichtige Fördermittel aus der Sanierung erhalten hat oder nicht, eine sachfremde Erwägung und damit rechtlich angreifbar, weil damit der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt würde.

VII. Allgemeine Information (Stand März 2014)

Förderfähige Kosten Stadt Schwetzingen/öffentlich	3.948.965,07 EUR (80,81 %)
Förderfähige Kosten Private:	937.545,50 EUR (19,19 %)
Förderfähige Kosten insgesamt:	4.886.510,57 EUR

Aufgeführt sind nur die aus der Sanierung förderfähigen Kosten, die tatsächlichen Aufwendungen können höher liegen. Da für das Sanierungsgebiet nur die förderfähigen Ausgaben maßgeblich sind, können auch diese nur in Summe genannt werden.

Insgesamt wurden 29 öffentliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt.

Beispielhaft seien davon zwei aufgeführt:

Förderfähige Kosten Umgestaltung Carl-Theodor-Straße 802.500 EUR, tatsächliche Gesamtkosten 2,5 Mio. EUR.

Förderfähige Kosten Kreisverkehr Nadlerstraße 528.450 EUR, tatsächliche Gesamtkosten 883.263 EUR.

Die bezuschussten privaten Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt mit einem Volumen in Höhe von 6.060.348 EUR abgerechnet. Bei Maßnahmen, die nicht gefördert werden konnten, konnte eine steuerliche Vergünstigung beantragt werden.

Förderanteil Land: 2.931.906,00 EUR

Förderanteil Stadt: 1.954.604,57 EUR

Die hohen Investitionssummen zeigen, dass es innerhalb des Sanierungsgebiets zu einer Aufwertung gekommen sein musste. Hiervon profitieren in der Gesamtschau auch die Eigentümer, welche keine Modernisierungsmaßnahmen durchführten oder welche diese bereits durchgeführt hatten.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: