

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 21.07.2016  
Drucksache Nr. 1830/2016

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 22.09.2016

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 29.09.2016

- öffentlich -

---

## Ablösung von Ausgleichbeträgen Aldi GmbH & Co.KG

### Beschlussvorschlag:

1. Im Sanierungsgebiet „Ausbesserungswerk Süd“ wurde durch den Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen für das Grundstück Flst. Nr. 1188, Schubertstr. 17 eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Höhe von 152.371,09 € ermittelt. Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.
2. Es wird beschlossen die unter Ziffer 1 ermittelte Bodenwertsteigerung mit einem Risiko- und Verwaltungsabschlag von 10 %, (137.133,98 €), in die Abrechnung einzustellen.
3. Der Gemeinderat billigt das Ergebnis des nach anerkannter Methodik erstellten Gutachtens vom 18.05.2016.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Fa. Aldi GmbH & Co.KG eine Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichbetrages für das Grundstück Flst.Nr. 1188, Schubertstr. 17 über den Betrag in Höhe von 137.133,98 € abzuschließen.

### Erläuterungen:

Mit Datum vom 19.04.2016 hat die Stadt Schwetzingen mit der Firma Aldi GmbH & Co.KG, Ketsch, eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für die Freilegung des neu gebildeten Grundstücks Flst.Nr. 1188, Schubertstraße 17 mit einer Fläche von nun 8.012 m<sup>2</sup> geschlossen; einbezogen ist dabei auch die ehemalige Kleingartenanlage entlang der Werkstraße. Mit dieser Vereinbarung hat sich die Stadt verpflichtet, die Kosten der Freilegung und damit der Vorbereitung für Neubebauung mit einem neuen Discountmarkt zu tragen. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich gemäß Vertrag auf 181.773,93 €; es wurden aber Nachträge für nicht bekannte unterirdische Reste einer früheren Bebauung angemeldet; dieser Kostenumfang war zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Vorlage noch nicht abschließend geklärt; ggf. erfolgt weitergehende mündliche Erläuterung in der Sitzung.

Nach den §§ 153 ff. BauGB hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Ein solcher Ausgleichsbetrag kann vorzeitig abgelöst werden. Ein entsprechender Hinweis war in der vorgenannten Ordnungsmaßnahmenvereinbarung enthalten und darauf war auch bereits in den Verhandlungen im Vorfeld bei der Klärung der Grundstücksverhältnisse und der städtebaulichen Anforderungen für das Neubauvorhaben hingewiesen worden. Deshalb hat Aldi bereits mit Schreiben vom 07.07.2015 beantragt, den Ausgleichsbetrag zu ermitteln und abzulösen.

In seiner Sitzung am 18.05.2016 hat der Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach der seit Jahren angewendeten und bewährten Methode nach dem sogenannten Niedersachsenmodell mit prozentual 10,87 %, ausgehend vom Bodenrichtwert von 175,00 €, somit mit 19,02 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Für das gesamte Grundstück mit 8.012 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Höhe von (leicht abgerundet) 152.371,09 €.

Bei der vorzeitigen Ablösung eines Ausgleichsbetrages hat die Stadt Schwetzingen in bisher allen Sanierungsgebieten einen zulässigen Verfahrens- und Risikoabschlag von mindestens 10 % gewährt. Es wird vorgeschlagen, diesen Abschlag auch im vorliegenden Fall zu gewähren, so dass die Ablösesumme bei 137.133,98 € liegt. Nach Abschluss der Ablösevereinbarung ist dieser Betrag innerhalb von 6 Wochen zur Zahlung an die Stadt fällig. Von diesem Betrag gehen 60 % (= 82.280,39 €) in den von Bund und Land bewilligten Finanzhilfetopf zurück und stehen für weitere entsprechende Sanierungsausgaben zur Verfügung.

Mit der Ablösung ist die Erhebung eines weiteren Ausgleichsbetrages ebenso ausgeschlossen wie die Rückforderung, falls sich nach Abschluss der Sanierung eine höhere oder niedrigere Bodenwertsteigerung ergeben sollte.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Ausgleichsbetrag beläuft sich auf 137.133,98 € und wird auf der Haushaltsstelle 2.6153.351000 vereinnahmt.

#### **Anlagen:**

Entwurf Vereinbarung über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: