

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 27.04.2020
Drucksache Nr. 2343/2020

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 27.05.2020

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 17.06.2020

- öffentlich -

**Sanierungsgebiet „DB-Ausbesserungswerk Süd,,
Freilegung des Grundstücks Flst.Nr. 1185 und 6614/1 zur anschließenden
Neubauung**

hier: Kostenbeteiligung

**Modernisierung des im Bestand verbleibenden Gebäudes auf Grundstücks Flst.Nr.
1185**

hier: Kostenbeteiligung

**Erwerb des Flurstückes 9962 durch die Stadt Schwetzingen
Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Eigentümerin
 - 1.1 eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für den Abbruch von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1185 und 6614/1, Borsigstraße 1a, über den zu erstattenden Betrag in Höhe von 132.350,00 €,
 - 1.2 eine Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Sanierung des gewerblich genutzten Gebäudes mit einer Kostenerstattung in Höhe von 75.000,00 €,
 - 1.3 einen Kaufvertrag für den Erwerb von Flst. Nr. 9962 durch die Stadt Schwetzingen zum Preis von 8.760,00 €,
 - 1.4 sowie eine Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages in Höhe von 104.883,83 €

abzuschließen.

2. Die Haushaltsmittel in Höhe von 1.000.000,00 € werden von der Kostenposition 751100203100 Sachkonto 7873000 auf das Sachkonto 7818000 umgebucht und somit die überplanmäßige Ausgabe genehmigt.

Erläuterungen:

Das Grundstück Flst.Nr. 1185 und 6614/1, Borsigstraße 1a, liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „DB-Ausbesserungswerk Süd“.

Zur Behebung der städtebaulichen Mängel sollen die baulichen Anlagen z.T. beseitigt und durch einen Neubau ersetzt bzw. modernisiert werden. Im Hinblick auf die Neubebauung des Grundstücks liegt ein Baugesuch vor. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen und soll über eine Ordnungsmaßnahmen- und eine Modernisierungsvereinbarung gefördert werden. Voraussetzung für die Förderung ist der Erwerb des benachbarten Grundstücks Flurstückes 9962.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Grundstück nach erfolgtem Abbruch gemäß noch zu genehmigendem Baugesuch neu zu bebauen. Die Abbruchvoraussetzungen, insbesondere die Einholung der erforderlichen Abbruchgenehmigung hat die Eigentümerin auf ihre Kosten zu schaffen.

Entsprechend den im Wege einer Ausschreibung bereits eingeholten Angeboten wird der zu erstattende Höchstbetrag der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung gemäß dem annehmbarsten Angebot auf 132.350,00 € (netto) festgelegt.

Darin enthalten sind Kosten der Sicherungsmaßnahmen in Höhe von 17.450,00 € sowie die Honorarkosten für die Bauleitung in Höhe von 4.600,00 €.

Eine Entschädigung für den Untergang der vorhandenen Bausubstanz (nach den Förderrichtlinien des Landes in Ausnahmefällen möglich) wird nicht gewährt.

Für die funktionale und energetische Modernisierung des im Bestand verbleibenden Gebäudes wird auf Grundlage der vorgelegten Angebote mit einer Investition in Höhe von rund 335.000,00 € netto gerechnet. Dabei soll das Dach erneuert, ein WDV-System aufgebracht und die Elektroinstallation erneuert werden. Es handelt sich um förderfähige Maßnahmen, die gemäß städtischen Förderrichtlinien mit 22,5 % bis zur Höhe von max. 75.000,00 € bezuschusst werden sollen.

Für das Vorhaben des Ausbaus der Borsigstraße benötigt die Stadt Schwetzingen ein Grundstück im Eigentum der Eigentümerin. Dieses Grundstück befindet sich auf der dem Bauvorhaben gegenüberliegenden Straßenseite der Borsigstraße und wird zurzeit als Parkplatz genutzt.

Da diese Fläche für das Erreichen der übergeordneten Sanierungsziele im Gesamtgebiet unabdingbar ist und in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben steht, ist die Abwicklung dieses Grunderwerbs Voraussetzung für eine Förderung des Vorhabens über Ordnungsmaßnahmen- und Modernisierungsvereinbarung. Der Verkehrswert wurde im Gutachterausschuss am 21.02.2020 ermittelt und beträgt 8.760,00 €.

Nach den §§ 153 ff. BauGB hat die Eigentümerin eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Ein solcher Ausgleichsbetrag kann vorzeitig abgelöst werden.

In seiner Sitzung am 21.02.2020 hat der Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach der seit Jahren angewendeten und bewährten Methode nach dem sogenannten Niedersachsenmodell ermittelt. Da sich auch die beiden auf dem „Areal“ gelegenen Grundstücke Flst.Nr.1185/3 und 6614, Borsigstraße 1 und 1b im Eigentum der Eigentümerin befinden, soll auch für diese überwiegend wohngenutzten Gebäude die Ablösung des Ausgleichsbetrags erfolgen.

Insgesamt wurde für die Grundstücke Flst.Nr. 1185, 6614/1, 6614 und 1185/3 ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 116.537,59 € ermittelt.

Bei der vorzeitigen Ablösung eines Ausgleichsbetrages hat die Stadt Schwetzingen in bisher allen Sanierungsgebieten einen zulässigen Verfahrens- und Risikoabschlag gewährt.

Bei vorzeitiger Ablösung ist zulässig, für die ersparten Aufwendungen und im Hinblick auf die frühere Verfügbarkeit des Geldes einen Verfahrens- und Risikoabschlag auf den gutachterlich ermittelten Wert zu gewähren. Wie auch in den bisherigen Fällen im Sanierungsgebiet soll dem Gremium vorgeschlagen werden, einen Abschlag auf den gutachterlich ermittelten Wert in Höhe von 10 % zu gewähren.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ausgleichsbetrag soll mit den durch die Stadt zu erstattenden Kosten aus der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung über den Abbruch und die Neubebauung der Flurstücke 1185 und 6614/1 verrechnet werden. Der Aufrechnung wird durch die Eigentümerin zugestimmt. Sollte der Betrag zur Kostenerstattung niedriger ausfallen, als der Ausgleichsbetrag, ist die Differenz innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Feststellung durch Überweisung auf das angegebene Konto, der Stadt Schwetzingen zu zahlen.

Bei der Haushaltsmittelanmeldung 2020 wurden 1.000.000,00 € für die Kostenposition 751100203100 Sachkonto 7818000 angemeldet und genehmigt, diese hätten nach Rücksprache mit der Stadtkämmerei auf die Kostenstelle 751100203100 Sachkonto 78730000 angemeldet werden müssen. Die Umbuchung stellt in diesem Fall eine überplanmäßige Ausgabe da.

Anlagen:

Anlage 1: Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Ordnungsmaßnahmenvereinbarung)

Anlage 2: Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Modernisierungsvereinbarung) in Verbindung mit Abschnitt B Ziff. 10.2 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR)

Anlage 3: Vereinbarung über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Anlage 4: Plan Erwerb Grundstück Flst. Nr. 9962

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen für die Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.05.2020 versendet.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: