

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 09.05.2017

Betreff:

Sanierung "Feuerwehr / Schöller-Areal", Aufhebung der Sanierungssatzung und Ausgleichsbeträge

Anlage(n):

Mitzeichnung
Abgrenzungsplan
Maßnahmenplan
Erläuterungen zum Maßnahmenplan
Satzung

Beschlussvorschlag:

VFA und GR:

1. Von der Erhebung der Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal wird abgesehen.

AUT und GR:

2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Feuerwehr- und Schöller-Areal wird aufgehoben.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.05.2017	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	öffentlich	11.05.2017	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.05.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2017	I 51100141	Sanierung Schöller-Areal

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
6891000	Beiträge und ähnliche Entgelte	Es ist kein Mittelansatz vorhanden, somit wäre die Einnahme außerplanmäßig bzw. ein Verzicht auf die Einnahme hätte keine Auswirkungen auf den Haushalt.	-	11.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

a) Ermittlung der Ausgleichsbeträge

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ ist am 31.12.2010 nach zweimaliger Verlängerung abgelaufen. Die Sanierungsmaßnahme wurde gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart bereits abgerechnet, die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets wurde jedoch noch nicht aufgehoben. Im Zuge der Abrechnung mussten Ausgleichsbeträge in Höhe von 70.441,00€ eingestellt werden, die bislang noch nicht erhoben wurden. Die Höhe der Ausgleichsbeträge wurde durch einen externen Sachverständigen ermittelt. Während der Sanierung wurden von einigen Eigentümern die Ausgleichsbeträge abgelöst.

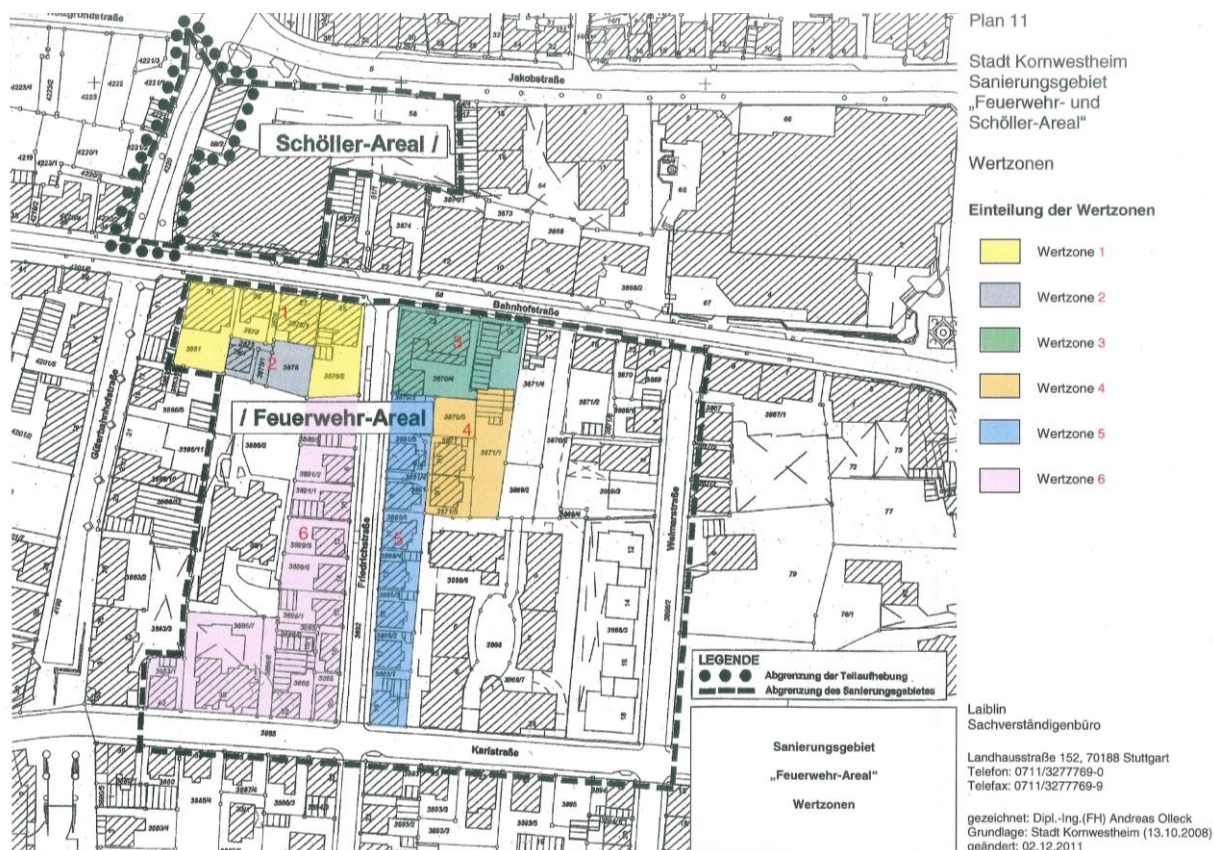
Gesetzliche Bestimmungen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags (§ 154 BauGB). Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, zu entrichten. Es gibt aber die Möglichkeit, auch während der Sanierung die Ausgleichsbeträge abzulösen. Die Höhe des Ausgleichsbetrags bemisst sich anhand der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, die in der Regel gutachterlich festgestellt wird. Eine detaillierte Erläuterung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags wurde in der Vorlage 198/2016 im Herbst 2016 im Rahmen des Sanierungsgebiets „Lange- / Mühlhäuser Straße“ bereits dargestellt.

Gutachten zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

Die Stadt hat das Sachverständigenbüro Markus Laiblin aus Stuttgart mit der Erstellung des Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung einzelner Wertzonen im Sanierungsgebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ nach § 154 BauGB beauftragt. Im Gutachten vom 09. Dezember 2011 werden zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2011 die Anfangs- und Endwerte nach den jeweiligen Wertzonen ermittelt.

Abgrenzung Wertzonen im Gutachten



Ergebnis der Wertermittlung

Wertzonen	Anfangswert	Endwert	Bodenwertsteigerung
1	500 € / m ²	515 € / m ²	15 € / m ²
2	429 € / m ²	429 € / m ²	0 € / m ²
3	504 € / m ²	515 € / m ²	11 € / m ²
4	430 € / m ²	441 € / m ²	11 € / m ²
5	482 € / m ²	490 € / m ²	8 € / m ²
6	476 € / m ²	482 € / m ²	6 € / m ²

Bei der Beurteilung der Bodenwertsteigerung werden die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen untersucht. Ein Grundstück erfährt unter anderem dann eine Bodenwertsteigerung, wenn z.B. eine intensivere Nutzung zugelassen wird, die Geschäfts- und Wohnlagen sich durch die Erneuerung der umgebenden Bebauung verbessern, sich eine Lärmreduzierung einstellt oder die Erschließungssituation verbessert wird.

Abgelöste Ausgleichsbeträge während der Durchführung der Sanierung

Das Sanierungsrecht ermöglicht es, bereits während der Laufzeit des Sanierungsgebiets den Ausgleichsbetrag abzulösen. Von dieser Möglichkeit wurde im Sanierungsgebiet „Feuerwehr und Schöller-Areal“ von einigen Eigentümer Gebrauch gemacht. Die Ablösevereinbarungen wurden im Zusammenhang mit den Modernisierungsvereinbarungen und der damit einhergehenden Förderung durch Stadt und Land abgeschlossen.

Ein Abgleich der gutachterlich festgestellten Bodenwertsteigerung mit der über die Ablösevereinbarung festgesetzten Beträgen hat in diesem Sanierungsgebiet, anders als bei der Sanierung „Lange- / Mühlhäuser Straße“ nur eine sehr geringe Aussagekraft. Das liegt daran, dass der Gutachter die allermeisten der bereits abgelösten Grundstücke nicht im Gutachten bewertet hat. Tendenziell ist aber zu erkennen, dass die Beträge in den Ablösevereinbarungen eher höher als die tatsächlich ermittelte Bodenwertsteigerung waren.

b) Nichterhebung der Ausgleichsbeträge

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt für das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn eine geringfügige Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Zur Bemessung des Verwaltungsaufwands wird vorgeschlagen, den im Sanierungsgebiet „Lange- / Mühlhäuser Straße“ gutachterlich ermittelten und vom Gemeinderat beschlossenen Erhebungsaufwand von 1.255,00 € pro Erhebungsfall auch auf die Sanierung „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ zu übertragen.

Verhältnis von Aufwand zu Ertrag

Das Sanierungsgebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ ist in sechs Wertzonen unterteilt. Dabei belaufen sich die Bodenwertsteigerungen von 6 € bis zu 15 € pro Quadratmeter. Jedoch handelt es sich allerdings meistens um sehr kleine Grundstücke mit vielen Grundstückseigentümern, weshalb die Ausgleichsbeträge pro Eigentümer sehr niedrig ausfallen.

Um zu ermitteln, ob eine Erhebung der Ausgleichsbeträge überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist, gibt es zwei mögliche Ansätze.

1) Zonale Betrachtung

Grundsätzlich kann und sollte auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge verzichtet werden, wenn pro Wertzone der Erhebungsaufwand die möglichen Einnahmen durch die Ausgleichsbeträge übersteigt.

Aus nachfolgender Tabelle ist klar ersichtlich, dass lediglich in Wertzone 3 eine Erhebung der Ausgleichsbeträge wirtschaftlich sinnvoll ist. Für die Wertzone 2 wurde keine Bodenwertsteigerung festgestellt.

Wertzone	Fläche m ²	Wertsteigerung		zu veranschlagende Einnahmen unter Berücksichtigung von Abschlägen und Anrechnungsbeträgen gem. § 155 Abs. 1 BauGB	Anzahl Eigentümer	voraussichtlicher Verwaltungsaufwand		Überschuss oder Fehlbetrag
		€/ m ²	insgesamt			je Eigentümer	insgesamt	
1	1232	15	18.480,00 €	14.784,00 €	16	1.255,00 €	20.080,00 €	-5.296,00 €
3	471	11	5.181,00 €	4.144,80 €	1	1.255,00 €	1.255,00 €	2.889,80 €
4	892	11	9.812,00 €	7.849,60 €	16	1.255,00 €	20.080,00 €	-12.230,40 €
5	881	8	7.048,00 €	5.638,40 €	8	1.255,00 €	10.040,00 €	-4.401,60 €
6	2572	6	15.432,00 €	12.345,60 €	39	1.255,00 €	48.945,00 €	-36.599,40 €
extra	561	11	6.171,00 €	4.936,80 €	7	1.255,00 €	8.785,00 €	-3.848,20 €
Summe	5948		62.124,00 €	49.699,20 €	87		109.185,00 €	-59.485,80 €

Hinweis zur Tabelle: der in der Abrechnung eingestellte maximal mögliche Ausgleichsbetrag stimmt deshalb mit der gutachterlich ermittelten Wertsteigerung nicht überein, weil für die Ermittlung des Erhebungsaufwands die städtischen Grundstücke außer Betracht bleiben müssen (rund. 8.300€).

Im konkreten Fall wäre die Erhebung jedoch nicht gerechtfertigt, da der betroffene Einzeleigentümer gleichermaßen Eigentümer eines weiteren Grundstücks in einer anderen Wertzone ist und nicht vermittelbar ist, weshalb in einer Wertzone der Ausgleichsbetrag zu zahlen ist und in der anderen nicht.

2) Grundstücksbezogene Betrachtung

Wenn die zonale Betrachtung zum Ergebnis hat, dass die Ausgleichsbeträge nicht wirtschaftlich erhoben werden können, kann (analog zum Vorgehen im Bereich „Lange- / Mühlhäuser Straße“) hilfsweise auch eine grundstücksbezogene Betrachtung von Erhebungsaufwand und möglicher Einnahme vorgenommen werden.

Damit für die Grundstückseigentümer der Anreiz besteht die Ausgleichsbeträge schon vor Abschluss der Sanierung zu zahlen, ist es sinnvoll (ebenfalls analog zur Sanierung „Lange Straße / Mühlhäuser Straße“) einen 20 % Abschlag für die Ablösung zu gewähren.

Bei einer Erhebung aller Ausgleichsbeträge und unter Berücksichtigung des 20%igen Abschlags sowie der stadteigenen Grundstücke könnte die Stadt Einnahmen in Höhe von maximal rund 50.000 € erzielen. Bei Anwendung der Bagatellregelung verbleiben noch 13 Erhebungsfälle mit einem insgesamt möglichen Ausgleichsbetrag von rund 22.000 €, davon rund 2.000€ bei der städt. Wohnbau.

Im Unterschied zur Sanierung „Lange- / Mühlhäuser Straße“ sind alle Kosten, die zum Abschluss der Ablösevereinbarungen notwendig werden, zu 100% über den städtischen Haushalt zu finanzieren, da das Sanierungsgebiet ja bereits abgerechnet ist und die Kosten somit nicht mehr in die Abrechnung eingestellt werden können. Die entstehenden Kosten mindern somit die möglichen Einnahmen.

Zur Erläuterung der Ergebnisse des Wertgutachtens und des gesamten Vorgangs sind Gespräche mit den Eigentümern zwingend erforderlich. Hierfür werden Aufwendungen in Höhe von ca. 7.500,00 € erwartet (Erfahrungswert aus der Sanierung Lange- / Mühlhäuser Straße). Damals wurden 9 Gespräche geführt. Eine ähnliche Anzahl ist auch hier zu erwarten.

Hinzu kommt eine Betreuung und Bearbeitung der Ablösevereinbarungen durch den Sanierungsbetreuer. Dies wird notwendig, da im FB 8 (im Unterschied zur Sanierung Lange- / Mühlhäuser Straße) kein Personal mehr vorhanden ist, das diese Aufgabe übernehmen kann (vgl. Vorlage S70/2016 im Rahmen der strategischen Steuerung). Die Kosten hierfür werden überschlägig auf 3.500€ geschätzt.

Das führt dazu, dass bei optimalem Verlauf (wenn also alle Eigentümer ablösen würden), Resteinnahmen in Höhe von rund 11.000 € übrig bleiben.

Wichtig ist allerdings, dass hierfür ein optimaler Verlauf notwendig ist. Sobald ein Eigentümer bei einer Ablösevereinbarung nicht unterschreibt, fallen für die Stadt weitere Kosten an (Einzelgutachten für das betreffende Grundstück, Aufwendungen für den Ausgleichsbetragsbescheid, ggf. Kosten für Widerspruchs- und Klageverfahren).

Die möglichen Einnahmen in Höhe von etwa 11.000 € stehen im Sanierungsgebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ für die Verwaltung in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand.

Die Verwaltung empfiehlt daher, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

c) Satzung über die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsmaßnahme „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ wurde mit Bescheid am 01.03.2000 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen wurde ein Gesamtförderrahmen von 4.445.686,00 € bewilligt. Dies entspricht Finanzhilfen (60 %) von insgesamt 2.667.412,00 €, die auch vollständig abgerufen wurden. Der Bewilligungszeitraum endete am 31.12.2010, nachdem dieser zwei Mal verlängert wurde.

Innerhalb des Bewilligungszeitraums von 2000 bis 2010 konnten wesentliche Einzelmaßnahmen durchgeführt und städtebauliche Erneuerungsziele ganz oder teilweise erreicht werden. Ein Maßnahmenplan mit Erläuterungen ist als Anlage beigelegt.

Mit der Durchführung dieser Stadterneuerungsmaßnahme konnte im Gebiet „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ die städtebauliche und funktionale Qualität der innenstadtnahen Areale langfristig aufgewertet und gesichert werden.

Nachdem der Bewilligungszeitraum für die Sanierung „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ 2010 abgelaufen ist, kann die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Feuerwehr- und Schöller-Areal“ aufzuheben und die Sanierungsmaßnahme somit auch formell zu beenden.