

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2013/168

Betreff: Stadtkernsanierung Hungen
hier: Abschluss der Altstadtanierung - Einleitung der Erhebung von
Ausgleichsbeträgen
Verwaltungsvorschrift für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel
der Abrechnung sowie förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
13 Finanzen	Herr Siebert / Herr Haas		04.12.2013

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Fachbereich	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter/in
FB 1 - Zentrale Dienste	_____
FB 2 - Bürgerdienste	_____
FB 3 - Technische Dienste	_____
Beteiligung Personalrat erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	

Finanzielle Auswirkung? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Haushaltsmittel vorhanden ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Zentrale Dienste
Kostenstelle / Sachkonto	_____
Investitionsnummer	_____
Entstehen Folgekosten ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, Anlage ist beigefügt	

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Stadtkernsanierung Hungen hier: Abschluss der Altstadtanierung - Einleitung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen Verwaltungsvorschrift für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Abrechnung sowie förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung			
Anlage(n): Anlage1 2013-168 Beispiel 1 Eigentümer ohne eigene Aufwendungen Anlage2 2013-168 Beispiel 2 Eigentümer mit eigenen Aufwendungen			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
13 Finanzen	Herr Siebert / Herr Haas		04.12.2013

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	10.12.2013	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2014	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	06.02.2014	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

- Die vorliegenden Ermittlungen der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet der Stadt Hungen sind durch den Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt, GSW - Worms, in Abstimmung mit dem Stadtplaner und der Stadtverwaltung, im Einzelnen mit den betroffenen Bürgern zu erörtern und Vereinbarungen über die Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154, Abs. 3, Satz 2, BauGB abzuschließen. Vorab ist über den Gutachter, Herrn Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn aus Detmold, gutachterlich eine Ermittlung über die Ausgleichsbeträge vorzunehmen.
- Der Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung ist frühestens zum 31.12.2018 zu fassen. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt noch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Hungen. Ein entsprechender Aufhebungsbeschluss ist von der Verwaltung dem Sanierungsträger rechtzeitig vorzulegen.
- Die vorliegenden Ermittlungsergebnisse, d.h. die abschöpfungsfähigen Wertdifferenzen (Ausgleichsbeträge) sind pro Jahr bei einer 3jährigen Laufzeit mit einem Zinssatz von 6 % pro Jahr abzuzinsen. Die Ausgleichsbeträge sind dem Treuhandkonto der Stadt Hungen gutzuschreiben und sind im Rahmen der Förderbestimmungen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu investieren.

Sach- und Rechtslage:

Seit 1984 betreibt die Stadt Hungen die erhaltende Erneuerung der Altstadt des Stadtkerns und hat hierfür nach dem Städtebauförderungsgesetz ein förmliches Sanierungsgebiet als Satzung mit den Auswirkungen des Städtebauförderungsrechtes beschlossen.

Grundlage dazu war der erstellte Rahmenplan, der von der Stadtverordnetenversammlung nach zuvor geleisteter Vorbereitender Untersuchung die förmliche Festlegung des gesamten Stadtkernes „Innenstadt“ zum Sanierungsgebiet ermöglichte.

Auf Basis dieses Rahmenplanes konnte ab 1984 mit erheblichen Fördermitteln von Bund, Land und Stadt die Einzelprojektförderung durchgeführt werden. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift sind zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln diese Gelder nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme in einer Abrechnung vorzunehmen. Sie bildet die Grundlage für eine abschließende Entscheidung über die Förderung. Sie erfasst alle hierfür erforderlichen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Durchführung der Maßnahmen entstanden sind. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel, die als Vorauszahlung gewährleistet worden sind, in Zuschüsse oder Darlehen

umgewandelt werden, oder zurückzuzahlen sind. Gegenstand der Abrechnung sind die zuwendungsfähigen Kosten der Sanierungsmaßnahme sowie die sanierungsbedingten Einnahmen und Wertansätze. Die Abrechnung ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beziehen. Sie ist der Bewilligungsstelle auf dem Dienstweg innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. In dem Sanierungsgebiet sind die Zuwächse (Ausgleichsbeträge) über die noch nicht ausgeglichenen Bodenwertzuwächse durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB abzuschöpfen.

In den einzelnen Sanierungsbereichen unterscheidet sich dieser Wertausgleich je nachdem welche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und welche Ausgleichsinstrumente dabei angesetzt wurden. Zudem bieten sich unterschiedlich große Handlungsspielräume mit erheblichen Folgen für den späteren Wertausgleich. Die Erhebung des Wertausgleiches liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet, der durch die städtische Erneuerung bewirkt wurde. Es ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, zu erheben. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Die Bemessung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf Grundlage einer exakten Wertermittlung, die in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, dem Sanierungsträger, dem Sanierungsplaner und insbesondere Herrn Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn erarbeitet wird.

Die Einzelergebnisse liegen vor und sollen nun mit jedem einzelnen Bürger besprochen und abgerechnet werden.

Es ist sinnvoll, um großen Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen, vor dem Beschluss der Aufhebesatzung die Ablösung des Ausgleichsbetrages durch eine freiwillige Vereinbarung vorher herbei zu führen (Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154, Abs. 3, Satz 2, BauGB). Dies macht es vielen Eigentümern leichter, den errechneten Wertausgleich zu verstehen und zu akzeptieren. Die vorliegenden Ergebnisse sind zu ermitteln in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn als einer der wenigen Gutachter in Deutschland, die sich nur auf direkte und unmittelbare Vergleiche mit den Grundstückspreisen vor Ort beziehen. So werden auch in Hungen alle Bodenpreisunterschiede in tatsächlichen Kaufpreisen gefunden und durch direkte Vergleiche auf alle Grundstücke im Sanierungsgebiet übertragen. In keinem Fall hat der Gutachter indirekte Hilfsverfahren verwendet, wie z. B. Zu- und Abschläge zu Bodenrichtwerten oder anderen spekulativen Verfahren, die mit Wertansätzen aus anderen Städten oder gar anderen Bundesländern arbeiten. Solche Verfahren werden zwar in manchen Städten eingesetzt, lassen sich dort aber meist nicht durch tatsächliche Kaufpreise nachweisen.

Die vorzulegenden Ergebnisse werden nach bestem Wissen, der Rechtsgrundlage, der Ortskenntnissen von Verwaltung, Sanierungsträger und Sanierungsplaner erarbeitet und dient nun der Stadt für die Ablösung der Ausgleichsbeträge im Ganzen vor Abschluss der Sanierung (§ 154, Abs. 3, Satz 2, BauGB).

Die Stadt Hungen wird die Möglichkeit nutzen, wenn Ausgleichsbeträge entstehen, **um Mittelrückflüsse noch in laufende Sanierungsmaßnahmen einzusetzen**. Sie will damit auch erreichen, dass sie die Ausgleichsbeträge nicht erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung und damit erheblich zeitlich verschoben erheben und betreiben muss, und dass sie diese Mittel zum größten Teil an das Land zurückführen muss.

Die Bedingung einer Ablösevereinbarung bei vorzeitiger Zahlung ist, dass die Stadt Hungen bestimmt, und zwar den voraussichtlichen Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung und einen Zinssatz für die Abzinsung im Hinblick auf die vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages.

Durch die Ablösung zahlt der Grundstückseigentümer vorzeitig einen möglichen zukünftigen Ausgleichsbetrag. Der ermittelte Ausgleichsbetrag wird daher in dem nachfolgenden

Beispiel, in dem von uns ein Zinssatz von 6 % gewählt wurde, der auch für Stundungen bei Erschließungsbeiträgen angewandt wird. Wir sind davon ausgegangen, dass das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erst zum 31.12.2018 aufgehoben wird.

Durch die Ablösevereinbarung verliert der Eigentümer die Rechtsmittel des Erhebungsbescheidverfahrens.

Ein materieller Ausgleich dieses Nachteils soll nicht vorgesehen werden, obwohl dieser Nachteil das Ablöseverfahren beeinträchtigen kann.

Mit diesem Vorschlag kann durch frühzeitige Zahlung der errechnete Ausgleichsbetrag erheblich durch den Eigentümer verringert werden. Dies ist aber nicht nur ein Entgegenkommen der Stadt gegenüber ihren Bürgern, sondern es verhindert auch für die Zukunft mögliche erhebliche Kosten in Rechtstreitigkeiten, die weder der Sache, noch dem Bürger, noch der öffentlichen Hand dienen.

Das Sanierungsbüro (Sanierungsträger und Sanierungsplaner) in Verbindung mit der Stadtverwaltung wird unmittelbar nach Beschlussfassung mit den erforderlichen Einzelgesprächen beginnen, um nach Möglichkeit mit allen betroffenen Eigentümern zu einer Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages zu gelangen.

Rechenbeispiel:

In unserem nachfolgenden Beispiel gehen wir von einem unkonkreten Grundstück aus, das über eine Grundstücksfläche von 432 qm verfügt, und über die Ermittlungskriterien eine abschöpfungsfähige Wertdifferenz von 4.104,00 zu zahlen hätte.

Im Beispiel 1 hat der Eigentümer keine eigenen Aufwendungen für die Gebäudesanierung oder Neubau eingesetzt.

In Beispiel 2 ergibt sich bei eigenen Aufwendungen für die Gebäudesanierung oder Neubau die dort dargestellte Ermittlung.

Dieses Verfahren der Ablösung kann nur gewählt werden, so lange die Sanierungssatzung noch nicht aufgehoben wurde und auch das betreffende Grundstück noch nicht aus dem Sanierungsgebiet entlassen wurde. Aus praktischen Gründen der Erhebung wird empfohlen, dieses Verfahren für möglichst alle Grundstücke anzuwenden, bevor die Satzung des Sanierungsgebietes aufgehoben wird. Dem steht eine frühere Abrechnung der Städtebauförderungsmittel für das Sanierungsgebiet nicht entgegen. Wichtig hierbei ist ein einheitliches Verfahren und damit eine Gleichbehandlung der Eigentümer bei der frühzeitigen Erhebung von Ausgleichsbeträgen, also eine gemeindliche Praxis, die entweder die Vorauszahlung oder die Ablösung zum Regelfall macht. Die Ablösevereinbarung tritt an die Stelle des Bescheides nach § 154, Abs. 4, BauGB.

Vertragspartner ist der Eigentümer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In der abzuschließenden Vereinbarung wird auch auf die Grundlagen der Wertermittlung hingewiesen und somit eine Transparenz der Ermittlungskriterien gewährleistet.

Die Vorteile in diesem Verfahren für die Gemeinde sind ersparter Verwaltungsaufwand, Betreuung von Rechtsverfahren und Darlehensverfolgung, ersparter Zinsverlust, sofortiger Einsatz der Mittel in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, erspartes Wagnis der Gemeinde für spätere Uneinbringbarkeit und insbesondere können Investitionen an noch nicht sanierten Gebäuden im Laufe dieser 5 Jahre noch steuerlich geltend gemacht werden.

Die Erfahrungen mit den zwölf bisher abgerechneten Sanierungsgebieten zeigen, dass Widersprüche gegen Erhebungsbescheide vor allem durch ausgiebige Erörterung mit den Eigentümern eingedämmt werden können. Bei solchen Erörterungen können insbesondere die grundstücksspezifischen Bewertungskriterien überprüft und Anhaltungspunkte für die Beurteilung persönlicher Härten gewonnen werden. Sofern diese Sachverhalte Änderungen

per Festsetzung der Ausgleichsbeträge rechtfertigen, können sie bereits im Erhebungsbescheid berücksichtigt werden und führen dann nicht zu Widersprüchen der Eigentümer.

So können im Rahmen der Erörterungen

- mögliche Spielräume, wie Überprüfung des Datenstandes unter freiwilliger Mitwirkung der Ausgleichspflichtigen
- Darstellung der Wertansätze und evtl. Korrekturen, insbesondere im Hinblick auf Anfangssituation
- Berücksichtigung von Ordnungsmaßnahmen der Eigentümer als Anrechnungsbeiträge und Grundlage für Härteregelungen
- Berücksichtigung von eigenen Aufwendungen als Anrechnungsbeträge selbstbewirkte Bodenwertsteigerungskosten für Ordnungsmaßnahmen
- Möglichkeiten der Einräumung von Tilgungsdarlehen, Darlehenskonditionen, Zinsgestaltung

besprochen werden.