

Beschlussvorlage

Sanierung "Neckarstraße I"

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Entsprechend § 154 BauGB werden Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“ angefordert.
2. Zugestimmt wird dem Abschluss von Vereinbarungen nach beiliegendem Entwurf (sh. Anlage 3) zwischen der Stadt Eberbach und den Eigentümern von innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ liegenden Grundstücken über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
Die für die Wertzonen im Sanierungsgebiet, sh. Anlage 1, gutachterlich ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung wird beauftragt, von den grundstücksbezogenen festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen einen Abschlag von 10 % einzuräumen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer bereit sind, den Ausgleichsbetrag abzulösen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Weitere zu veranlassen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Gesetzliche Vorgaben

§ 154 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen 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 ergibt (Endwert).

2. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Neckarstraße I“

Im Rahmen der Abrechnung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung „Neckarstraße I“ steht nunmehr die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch an. Ziffer 20 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien) sieht vor, dass für die Abrechnung die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und als Einnahme in die Abrechnung aufzunehmen sind. Der Bewilligungszeitraum zum Sanierungsgebiet ist am 30.09.2016 ausgelaufen.

Der Abrechnungsbescheid vom 12.01.2017 des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist als Anlage 2 beigefügt.

3. Wertermittlung

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist durch den Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. V. m. der Wertermittlungsverordnung zwischenzeitlich erfolgt. Aus dem der Vorlage beigefügten Übersichtsplan zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, gehen die ermittelten Werte nach Zonen im Sanierungsgebiet hervor.

Bei der Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten das Modell „Niedersachsen“ in leicht abgewandelter Form angewandt, welches sich für die Betroffenen etwas günstiger auswirkt.

Aus den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden die Ausgleichsbeträge ermittelt.

4. Ablösung

§ 154 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches lässt die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zu. Bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages soll ein Abschlag von höchstens 10 % gewährt werden. Ausgehend davon, dass die Sanierungsmaßnahme mit der Bezeichnung „Neckarstraße I“ im Herbst diesen Jahres abgeschlossen wird, ist formal gesehen noch eine Ablösung des Ausgleichsbetrages möglich. Die Ablösung des Ausgleichsbetrages ist gegenüber der Erhebung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung mit entsprechenden Beitragsbescheiden zweckmäßiger. Als Vorteile der Ablösung werden gesehen:

- die Verringerung des Verwaltungsaufwandes gegenüber einer ansonsten vorzunehmenden Veranlagung
- die Vermeidung eines Rechtsmittelverfahrens mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos
- Einsparungen im Einzugsverfahren, Vermeidung von Beitreibung, Stundung, Ratenzahlung oder gar Erlass
- leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Verwaltungsseits ist deshalb die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vorgesehen. Vorgeschlagen wird der Abschluss von Vereinbarungen über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach beiliegendem Vertragstext. Insgesamt wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von 68.837,74 € ermittelt. Bei Berücksichtigung des vorgeschlagenen Abschlages entstünden Einnahmen in Höhe von 61.953,97 €.

5. Weiteres Vorgehen

Alle betroffenen Grundstückseigentümer werden nach der Beschlussfassung des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen informiert.

Nach § 154 Abs. 4 BauGB ist den Ausgleichsbeitragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb einer angemessener Frist zu geben. Dies soll nach entsprechender Einladung aller Betroffenen im Juni/Juli 2017 erfolgen.

Dabei soll angeboten werden, die beigefügte Ablösungsvereinbarung zu prüfen und zu unterzeichnen. Kommt bis 30.09.2017 keine Vereinbarung zustande, wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung Neckarstraße I im Herbst dieses Jahres ein Beitragsbescheid gestellt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3