

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-048

Datum: 20.02.2025

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße"

hier: Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.05.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	22.05.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ wird für die Grundstücke in den Quartieren I bis VI abgesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Güterbahnhofstraße“ gegenüber dem Land vorzunehmen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:

Seit 2004 wurde die Sanierungsmaßnahme „Güterbahnhofstraße“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ (SUW) gefördert. Der Bewilligungszeitraum endete nach siebenmaliger Verlängerung am 30.04.2024. Die Schlussrechnung ist bereits in Vorbereitung und wird dem Regierungspräsidium Karlsruhe zeitnah übermittelt werden.

Die Sanierungsmaßnahme „Güterbahnhofstraße“ der Stadt Eberbach wurden nach dem umfassenden Verfahren oder auch „klassischen Verfahren“ durchgeführt. Dabei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB Anwendung;

Dies sind die §§ 152 bis 156a BauGB. Danach hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückes nach Abschluss der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstückes entspricht. Grundlage für die Ermittlung des

Ausgleichsbetrages ist die Festlegung der Anfangswerte und der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet.

Grundsätzlich gilt, dass alle Flächen, für die eine Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, von der Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB betroffen sind. Davon ausgenommen sind Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sowie Grundstücke, für die die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bereits in Form von Ablösungen entrichtet wurde. Eine vorzeitige Ablösung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung gab es im Rahmen des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“ jedoch nicht.

Die Gemeinde kann nach § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist **und**
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Gemeinde kann zudem nach § 155 Abs. 4 BauGB im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

Die Stadt Eberbach hat den Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim mit der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen beauftragt. Dieses Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung [...] wurde am 23.10.2024 beschlossen und der Stadt vorgelegt. Darin wurden die zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wie folgt ermittelt:

Wertzone I:

Bauhof/Feuerwehr/Schlachthof/Forsthof zwischen Neuen Weg und Wilhelm-Blos-Straße

Anfangswert:	100,00 €/m ²
Endwert:	102,97 €/m ²
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	2,97 €

Wertzone II:

Südlich der Güterbahnhofstraße zwischen Odenwaldstraße und Wilhelm-Blos-Straße

Anfangswert:	100,00 €/m ²
Endwert:	103,28 €/m ²
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	3,28 €

Wertzone III:

Ehemalige Gewerbefläche (u.a.: Lebensmittelmarkt) / Stadtwerke Eberbach zwischen dem Verlauf des Holderbaches und dem Schafwiesenweg

Anfangswert:	100,00 €/m ²
Endwert:	103,28 €/m ²
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	3,28 €

Wertzone IV:

Wiesenstraße/Odenwaldstraße zwischen der Odenwaldstraße und dem Verlauf des Holderbaches

Anfangswert:	110,00 €/m ²
Endwert:	113,12 €/m ²
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	3,12 €

Wertzone V:

Bahnhofsplatz unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes und dem angrenzenden Bahngelände

Anfangswert:	140,00 €/m ²
Endwert:	141,93 €/m ²
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	1,93 €

Wertzone VI:

Turnplatz/Friedrichstraße

Gemäß Obergutachten des Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn von 2018

Anfangswert:	140,00 €
Endwert:	140,00 €
Bodenwertsteigerung pro qm Grundstücksfläche:	0,00 €

Absehen von der Erhebung des Ausgleichbetrags

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Sinsheim hat am 23.10.2024 beschlossen, dass die im Sanierungsgebiet ermittelten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen als „geringfügige Bodenwertsteigerung“ i. S. d. § 155 Abs. 3, Nr. 1 BauGB gesehen werden. Somit ist **die erste Voraussetzung des § 155 Abs. 3 BauGB erfüllt**.

Anhand der ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen und des Beschlusses vom 23.10.2024 zur „Geringfügigkeit“, wurde für die Wertzonen I bis V, in denen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen festgestellt wurden, der Verwaltungsaufwand ermittelt, der zur Erhebung der Beiträge erforderlich wäre. Die Ermittlung des Verwaltungsaufwands wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH nach einem mit der Gemeindeprüfungsanstalt abgestimmten Verfahren ermittelt. Durch die Anwendung dieses Verfahrens ist eine einheitliche Handhabung zur Ermittlung der Verwaltungskosten gewährleistet. Wesentliche Elemente des Verfahrens zur Ermittlung des Verwaltungsaufwandes sind die Zahl der Eigentümer und der Flurstücke in den Wertzonen.

Der gesamte Verwaltungsaufwand zur Ermittlung der grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, der Feststellung des anrechenbaren Aufwandes durch den Eigentümer, der Behandlung im Gemeinderat und Gutachterausschuss, Erlass des Verwaltungsaktes, die Überwachung der Zahlungseingänge, ggfs. Mahn- und Klageweg ist sehr aufwendig und nicht zu unterschätzen.

Die Kosten des Verwaltungsaufwandes, die bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages entstehen, setzen sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. Zu den reinen Verwaltungskosten, die sich aus Personal- und Sachkosten zusammensetzen, kommen noch die Kosten für die gutachtliche Ermittlung der Werterhöhung und Honorarkosten für externe Beratung (Sanierungsträger, Rechtsbeistände). Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Wertermittlung des Gutachterausschusses hinsichtlich ihrer Qualität und Tiefe ausreicht, jeden Einzelfall bis zum Abschluss der Erhebung einschließlich eines eventuellen Rechtsstreits zu begleiten. Im Regelfall bedarf es dabei über die zunächst vorgenommene Wertabschätzung auf Grundlage von Bodenrichtwerten einer vertiefenden Einzelbetrachtung des Grundstücks (Einzelgutachten der Grundstücke). Dabei sind auch Befragungen des Eigentümers und Sichtung vorhandener Akten regelmäßig hilfreich oder erforderlich.

Für die Ermittlung der Verwaltungskosten ist zunächst zu prüfen, für welche Grundstücke eine Erhebungspflicht überhaupt besteht. Von einer Beitragspflicht ausgenommen sind alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus sind Grundstücke ausgenommen, die dem Verkehrswertgeschehen grundsätzlich entzogen sind (z.B. Grundstücke, die mit einer Kirche bebaut sind). Des Weiteren Grundstücke, die von der Stadt im Zuge der Sanierungsdurchführung bereits an Dritte zum Neuordnungswert veräußert wurden und Grundstücke, die aufgrund ihrer Eigenschaft für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Wertzone I:**Bauhof/Feuerwehr/Schlachthof/Forsthof zwischen Neuen Weg und Wilhelm-Blos-Straße**

Die Zone besteht aus insgesamt neun Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 19.500 m². Sieben dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach und sind damit von der Ausgleichsbetragspflicht ausgenommen. Ein weiteres Grundstück mit 1.590 m² gehört der Stadt, ist jedoch an das DRK verpachtet. Auch dieses Grundstück ist damit nicht beitragspflichtig. Damit verbleibt lediglich ein Grundstück mit einer Größe von 789 m², das für die Verwaltungskostenberechnung berücksichtigt werden muss. Aus der Berechnung des Verwaltungsaufwandes nach GPA-Modell ergeben sich für dieses Grundstück **Verfahrenskosten in Höhe von 6.834,31 € bei maximal zu erzielenden Einnahmen durch Ausgleichsbetrag in Höhe von 2.343,33 €.** Der **Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Ausgleichsbeträge ist also höher als die potenziellen Einnahmen.**

Wertzone II:**Südlich der Güterbahnhofstraße zwischen Odenwaldstraße und Wilhelm-Blos-Straße**

Die Zone besteht aus insgesamt acht Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 18.500 m². Sechs dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach und sind damit von der Ausgleichsbetragspflicht ausgenommen. Ein weiteres Grundstück mit 169 m² gehört der Bahn und ist als (Randstreifen der) Gleisanlage ausgewiesen, dient dem Emissionsschutz und ist damit dem normalen Grundstücksverkehr entzogen. Aus diesem Grund wird für dieses Grundstück von einer Ausgleichsbetragspflicht abgesehen. Damit verbleibt lediglich ein ausgleichsbetragspflichtiges Grundstück mit einer Größe von 6.373 m², das für die Verwaltungskostenberechnung berücksichtigt werden muss. Aus der Berechnung des Verwaltungsaufwandes nach GPA-Modell ergeben sich für dieses Grundstück (Rewe) **Verfahrenskosten in Höhe von 6.834,31 € bei maximal zu erzielenden Einnahmen durch Ausgleichsbetrag in Höhe von 20.903,44 €.** Gegenzurechnen sind jedoch Kosten, die dem Eigentümer entstanden sind, soweit er gemäß § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat. Dies trifft im Folgenden für den Eigentümer zu: Der Eigentümer hat sich gegenüber der Stadt zur Kostentragung u.a. für den Abbruch der Gebäude Lagerhalle und Fliesenhandel und den Rück- und Umbau des Fußgängersteiges mit dem Neubau einer Treppenanlage nebst Fahrstuhl verpflichtet. Damit können eigene Aufwendungen mindestens in Höhe des ermittelten Ausgleichsbetrags geltend gemacht und auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden, weshalb in dieser Wertzone kein Ausgleichsbetrag zu erwarten ist.

Wertzone III:**Ehemalige Gewerbefläche u.a.: Lebensmittelmarkt/Stadtwerke Eberbach zwischen dem Verlauf des Holderbaches und dem Schafwiesenweg**

Die Zone besteht aus insgesamt 16 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 19.100 m². Elf dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach und sind damit von der Ausgleichsbetragspflicht ausgenommen. Fünf Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 11.713 m² sind hingegen als Ausgleichsbetragspflichtig anzusehen und müssen im Rahmen der Verwaltungskostenberechnung berücksichtigt werden. Aus der Berechnung des Verwaltungsaufwandes nach GPA-Modell ergeben sich für dieses Grundstück **Verfahrenskosten in Höhe von 18.044,24 € bei potenziellen Einnahmen durch Ausgleichsbetragserhebung in Höhe von 38.418,64 €.** Damit übersteigen die **potenziellen Einnahmen die potenziellen Ausgaben.** Dennoch soll im Interesse der Öffentlichkeit gemäß § 155 Abs. 4 BauGB von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abgesehen werden. Das öffentliche Interesse begründet sich wie folgt:

Von der Erhebung der Ausgleichsbeträge betroffen wären vor allem die Stadtwerke sowie das Seniorenheim. Beides sind Einrichtungen, die wichtige Aufgaben im Sinne des Gemeinwohls und der öffentlichen Daseinsvorsorge erfüllen und tragen somit zur Sicherstellung der Versorgung aller Einwohnerinnen und Einwohner Eberbachs bei. Der Erhalt dieser Einrichtungen steht damit im öffentlichen Interesse. Beide Einrichtungen

können jedoch nicht rein gemeinwohlorientiert wirtschaften, sondern sind auf schwarze Zahlen angewiesen. Diese sind in angespannten Zeiten wie diesen aus verschiedenen Gründen immer schwerer zu erzielen. Als Folge gehen immer mehr Altenheime insolvent. Daher sollen diese Einrichtungen im öffentlichen Interesse nach Möglichkeit gestärkt und nicht durch zusätzliche Belastungen in Form von Ausgleichsbeträgen belastet werden.

Wertzone IV:

Wiesenstraße/Odenwaldstraße zwischen der Odenwaldstraße und dem Verlauf des Holderbaches

Die Zone besteht aus insgesamt 32 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 10.100 m². Vier dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach und sind damit von der Ausgleichsbetragspflicht ausgenommen. Die restlichen 28 Grundstücke der Zone mit einer Fläche von insgesamt 6.044 m² sind für die Berechnung des Verwaltungsaufwandes zu berücksichtigen. Es handelt sich überwiegend um kleinere Grundstücke (Mittelwert ca. 200 m²) mit häufig auch mehr als einem Grundstückseigentümer (insgesamt 39 Verhandlungspartner).

Aus der Berechnung des Verwaltungsaufwandes nach GPA-Modell ergeben sich für dieses Grundstück **Verfahrenskosten in Höhe von 80.010,92 € bei potenziellen Einnahmen durch Ausgleichsbetragsenerhebung in Höhe von 18.991,35 €.** Der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Ausgleichsbeträge ist also höher als die potenziellen Einnahmen.

Wertzone V:

Bahnhofsplatz unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes und dem angrenzenden Bahngelände

Die Zone besteht aus lediglich einem ausgleichsbetragspflichtigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 19.500 m² (vgl. Anlage 1, Grundstücksaufstellung Zone V). Das Grundstück gehört der Bahn und entfällt im Wesentlichen auf die Bahntrasse/Gleisanlage. Da diese Fläche der allgemeinen Erschließung dient und vom normalen Grundstücksverkehr ausgenommen ist, wird die Fläche der Gleisanlage herausgerechnet und nicht für die Berechnung des Verwaltungsaufwandes berücksichtigt. Berücksichtigt wird hingegen die übrige Bahnfläche, die das Bahnhofsgebäude, Parkplätze und weitere Nebengebäude umfasst. Daraus ergeben sich **Verfahrenskosten in Höhe 6.834,31 € bei potenziellen Einnahmen durch Ausgleichsbetragsenerhebung in Höhe von 10.991,35 €.** Damit **übersteigen die potenziellen Einnahmen die potenziellen Ausgaben.** Dennoch soll im Interesse der Öffentlichkeit gemäß § 155 Abs. 4 BauGB von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abgesehen werden. Das öffentliche Interesse begründet sich wie folgt:

Die Bahn erfüllt durch Bereitstellung der Eisenbahninfrastruktur wichtige Aufgaben im öffentlichen Interesse. Die Bewirtschaftung und der Ausbau der Infrastruktur unterliegen der Gemeinwohlorientierung. Gleichzeitig muss die Bahn gewinnorientiert wirtschaften, was in der Vergangenheit mitunter dazu führte, dass Bahntrassen stillgelegt und Bahnhöfe verkauft und privatisiert wurden. In Eberbach ist man davon zum Glück bisher verschont geblieben. Einsparungen seitens der Bahn den Standort Eberbach betreffend sollen auch künftig vermieden werden. Aus diesem Grund verzichtet die Stadt im öffentlichen Interesse auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Wertzone VI:**Turnplatz/Friedrichstraße**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2017 wurde festgestellt, dass auf den Grundstücken Friedrichstraße 18 und 18a (Flst. 777 und 776/2) keine weiteren Ordnungs- und Baumaßnahmen erforderlich sind und die Stadt daher gemäß §163 Abs. 1 Satz 1 BauGB die städtebauliche Sanierung für die genannten Grundstücke als für abgeschlossen erklärt.

Die Grundstücke gehören damit zwar weiterhin zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (keine Satzungsänderung), für die genannten Grundstücke entfällt jedoch damit die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB. Bezüglich § 154 BauGB wurde der städtische Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn mit der Feststellung einer eventuellen Ausgleichsbetragsverpflichtung beauftragt. Das durch den Gutachterausschuss 2018 vorgelegte sogenannte Obergutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kam. Aus diesem Grund wurde von einer Berechnung des Verwaltungsaufwandes in dieser Zone abgesehen.

Unter Berücksichtigung des Absehens der Erhebung der Ausgleichsbeträge in Einzelfällen aus Gründen des öffentlichen Interesses, übersteigen sowohl bei zonaler als auch alle Zonen zusammenfassender Betrachtung die potenziellen Verwaltungsausgaben die potenziellen Einnahmen bei Weitem.

Dies gilt auch bei zusammenfassender Betrachtung aller Zonen (Gleichheitsgrundsatz) ohne Berücksichtigung des Absehens der Einzelfälle (§ 155 Abs. 4 BauGB). Demnach würden sich für die Wertzonen in Summe **Verwaltungskosten in Höhe von 118.558,09 € ergeben**. Diese stehen potenzielle **Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in Höhe von 70.610,60 €** gegenüber.

Somit ist auch die zweite Voraussetzung i.s.d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfüllt.

Ergebnis

Aufgrund der Untersuchung zur Ermittlung der Verwaltungskosten für die einzelnen Wertzonen wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für das Absehen von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (geringfügige Bodenwerterhöhung und Verwaltungsaufwand steht in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen gem. § 155 (3) BauGB), vorliegen!

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Verwaltungskostenberechnung Eberbach_Stand 23.07.2024