

Sitzungsvorlage DS 2008/096

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **26.02.2008**)

Mitwirkung:

Sanierungsbeauftragte Scheible, Groß

Aktenzeichen: 623.20

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 05.03.2008

Gemeinderat

öffentlich am 07.04.2008

**Erhebung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
bzw. abgerechneten Sanierungsgebieten**

- Erfahrungsbericht
- Verfahren Abschläge bei der Erhebung

Bezug: Technischer Ausschuss nichtöffentlich am 8.7.1998 Nr. 60

Gemeinderat öffentlich am 28.09.1998 Nr. 106

Beschlussvorschlag:

1. Der Zwischenbericht zum Thema "Erhebung Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen" wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei Abschluss von freiwilligen vorzeitigen Ablösevereinbarungen wird ein Abschlag von **maximal** 20 % unabhängig vom Aufhebungszeitpunkt der Sanierungssatzung eingeräumt.
3. Bei in der Sanierung nicht geförderten Baumaßnahmen kann von der Verwaltung im Einzelfall ein weiterer Abschlag von bis zu 20 % eingeräumt werden, wenn die Baumaßnahmen der Sanierungszielsetzung entsprochen haben.
4. Weiter kann aus sozialen Gründen ein Abschlag gewährt werden z. B. bei Mietbindungen, die nicht durch höhere Zuschüsse abgedeckt sind, mehrmalige Belegung von Wohnungen mit sanierungs betroffenen Mietern.

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat öffentlich am 28.09.1998 Nr. 106 – nach nichtöffentlicher Vorberatung im Technischen Ausschuss am 8.7.1998 -Nr. 60 - für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Grundsätze für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge werden zur Kenntnis genommen.
2. Bei vorzeitiger freiwilliger Ablösung der Ausgleichsbeträge sind Abschläge zu gewähren:
 - 20% bei Ablösung bis zu 3 Jahre vor der voraussichtlichen Aufhebung der Sanierungssatzung
 - 15% bei Ablösung innerhalb von 3 Jahren vor der voraussichtlichen Aufhebung der Sanierungssatzung
 - 10% bei allen anderen Ablösevereinbarungen.

2. Überblick über die Sanierungsgebiete

2.1 Ausgewiesene Sanierungsgebiete mit Erhebung Ausgleichsbeträge

Sanierungsgebiet „Gänsbühl“

Beginn 1972 - Abrechnung und **Satzungsaufhebung** auf den 31.12.2000

Sanierungsgebiet „Nordwestliche Unterstadt“:

Beginn 1983 - Abrechnung auf den 31.12.2005

Satzungsaufhebung noch nicht erfolgt, da weiteren Bauherren noch die Möglichkeit der Sonderabschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach § 7 h Einkommenssteuergesetz eingeräumt werden soll.

Voraussichtliche Aufhebung der Satzung auf 31.12.2009, spätestens 31.12.2010

Sanierungsgebiet „Oberstadt II“

Beginn 1985 - Abrechnung auf den 31.12.2008

Satzungsaufhebung voraussichtlich zum 31.12.2009, spätestens zum 31.12.2010, Teilbereiche werden auf neues Sanierungsgebiet Oberstadt III umgeschichtet

Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“:

Beginn 1996 - Abrechnung auf den 31.12.2009 vorgesehen

Satzungsaufhebung voraussichtlich zum 31.12.2009, spätestens zum 31.12.2010

Sanierungsgebiet „Bahnstadt“:

Beginn 2001- Förderrahmenzeitraum bisher bis zum 31.12.2009

Verlängerung Förderrahmenzeitraum wird bis Ende 2011 beantragt, Abrechnung voraussichtlich spätestens 2011.

Für diese 5 Sanierungsmaßnahmen wurde das sogenannte klassische Verfahren gewählt bzw. vom Land vorgeschrieben, das unter anderem auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen **gesetzlich** vorsieht.

2.2 Ausgewiesene/vorgesehenen Sanierungsgebiete ohne Ausgleichsbeträge (vereinfachtes Verfahren)

Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“

Beginn 2006 – Förderrahmenzeitraum bisher bis zum 31.12.2014

Sanierungsgebiet "Nordstadt"

Satzungsbeschluss und förmliche Ausweisung März/April 2008;

Aufnahmebescheid vom 10.7.2007, Laufzeit 2007 – 2015

Für die Sanierungsmaßnahme Östliche Vorstadt wurde das vereinfachte beschlossen (Gemeinderatsbeschluss vom 24.7.2006).

Für die Nordstadt wird beim Satzungsbeschluss im März/April das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen.

Bei diesen 2 Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich keine bzw. nur sehr geringe Bodenwerterhöhungen durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ergeben, denen dann die Verwaltungskosten zur Erhebung gegenüber stehen. Dem Land gegenüber ist zu begründen, wieso das vereinfachte Verfahren gewählt wird und auf die Erhebung von evt. Ausgleichsbeträgen verzichtet wird.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Allgemein

Die Stadt ist verpflichtet nach Abschluss von Sanierungsmaßnahmen nach dem klassischen Sanierungsverfahren die dadurch erfolgte Bodenwerterhöhung durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Die gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge war bis zum Jahr 1986 das Städtebauförderungsgesetz.

Diese Bestimmungen wurden im Jahr 1987 in das Baugesetzbuch (BauGB) übernommen und gelten heute grundsätzlich unverändert. Die Sanierungsträger in Baden Württemberg sind bei der Änderung der Städtebauförderungsgesetzgebung davon ausgegangen, dass das Thema „Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ nicht in das neue BauGB übernommen wird. Sie haben die Städte dahingehend beraten, dass das Thema Ausgleichsbeträge bei der Abrechnung nicht zum Tragen kommen wird. Die Länder Baden Württemberg und Bayern, die sich für den Wegfall der Regelungen eingesetzt haben, konnten sich aber im Gesetzesverfahren nicht durchsetzen. Die Regelungen sind in das Baugesetzbuch folglich aufgenommen worden.

3.2 Regelungen im Baugesetzbuch

Die Erhebung ist in den §§ 153-155 BauGB geregelt.

Der Ausgleichsbetrag ist der

"Unterschied zwischen dem 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 durchgeführte Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergibt (Endwert)".

Der Ausgleichsbetrag ist die Abschöpfung der Bodenwerterhöhung, die der einzelne Grundstückseigentümer dadurch erhält, dass sich durch Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie vieler Nachbareigentümer der **Bodenwert** seines Grundstückes erhöht hat. Der **Gebäudewert bleibt dabei unberücksichtigt**.

Diese gesetzliche Regelung gibt den Kommunen die Möglichkeit, Ausgaben in Sanierungsgebieten teilweise durch diese Einnahmen zu decken und gleichzeitig Spekulationen beim Grundstückserwerb in Sanierungsgebieten vorzubeugen. Die Einnahmen werden wieder zur Abdeckung von Sanierungskosten verwendet.

Ein Ermessen zur Erhebung oder Nichterhebung steht der Gemeinde nicht zu.

Eine Satzung ist für die Veranlagung nicht erforderlich. Bei Erhebung eines Ausgleichsbetrag entfällt die Erhebung des Erschließungsbeitrages. In der Regel sind jedoch die in der Sanierung umgestalteten Straßen- und Platzflächen historische Straßen, für die keine Erschließungsbeiträge bei der Umgestaltung erhoben werden können.

Festlegung Erhebung durch eine Ausgleichsbetragssatzung

Novellierung Baugesetzbuch zum 1.1.2007

Die zum 1.1.2007 geltende Novellierung des Baugesetzbuches stellt den Gemeinden eine erweiterte Möglichkeit für die Ausgleichsbetrags'erhebung und vor allem eine alternative Methode zur Ausgleichsbetragsberechnung zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für zukünftige Verfahren. Voraussetzung ist hierzu der Erlass einer gesonderten kommunale Satzung.

Verschiedene Kommentare gehen davon aus, dass die neue Regelung auch auf laufende, noch nicht abgerechnete Verfahren angewendet werden kann. Es gibt noch keine Erfahrungen für dieses Verfahren. Für unsere laufenden Verfahrenen liegen Berechnungen vor, Gesamtübersichten zur Altstadt sind mit der Gutachterstelle weitgehend abgestimmt und die Abrechnungsform sollte innerhalb der Altstadt nicht geändert werden – dies schließt nach Auffassung der Verwaltung eine Änderung der Erhebungsform bei den Ausgleichsbeträgen bei den laufenden Verfahren aus.

3.3 Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB)

Auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge kann verzichtet werden,

- wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt **und** der Verwaltungsaufwand in keinem Verhältnis zu den erwartenden Einnahmen steht
oder
- wenn das sogenannte vereinfachte Verfahren bei Satzungsbeschluss für ein Sanierungsgebiet beschlossen wurde (vgl. Ziffer 2.2).

Es wurden von Städten und Gemeinden schon verschiedene Wege gewählt, um den Verzicht auf die Erhebung zu begründen:

- Die Verwaltungskosten wurden je Fall/Grundstück mit 2.500- 5.000 € beziffert
- Mit sehr pauschalen „Gutachten“ wurde festgestellt, dass eine Bodenwertsteigerung durch die Sanierung nicht oder nur in einem sehr geringem Umfang – bis zu 5,00 € pro m² eingetreten ist.

Verwaltungskosten für den Einzelfall mit 2.500,00 bis 5.000,00 € wurden von uns und auch vom Rechnungshof bzw. von der Gemeindeprüfungsanstalt in Frage gestellt. Auch die pauschale Regelung, wonach Bodenwertsteigerungen nur in sehr geringem Umfang entstanden sind, hat diesen Gemeinden Probleme bei der Abrechnung bereitet. Viele Sanierungsabrechnungen sind deshalb noch nicht abgeschlossen. Ohne die Abrechnung von Altgebieten werden in der Regel aber keine neuen Sanierungsmaßnahmen bewilligt.

In Ravensburg arbeiten wir nicht so unwirtschaftlich, noch hatte die Sanierung in Ravensburg durchgehend einen so geringen Einfluss auf die Bodenwerterhöhung, dass auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden könnte.

Es könnte gegenüber dem Land nicht ein hoher Einsatz von Sanierungsmitteln begründet werden, wenn dann bei der Abrechnung behauptet würde, dass die Mittel eigentlich nichts bewirkt hätten. Ohne die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bzw. die Einstellung der Ausgleichsbeträgen in den Abrechnungen würden wir keine weiteren Sanierungsgebiete erhalten.

3.4 Wertermittlung / Festsetzung von Ausgleichsbeträgen

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages sind nur diejenigen Werterhöhungen zu berücksichtigen, die sich auf die Sanierungsmaßnahmen selbst zurückführen lassen.

Nicht berücksichtigt werden dürfen:

- die Werterhöhungen, die auf andere Programme (z. B. Stadtqualitätsprogramm) zurückzuführen sind;
- Werterhöhungen auf Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes herrühren, aber in die Sanierungsgebiete mit ausstrahlen,
- konjunkturbedingte Wertveränderungen, die aufgrund von Änderungen in den allgemeinen Preis- und Währungsverhältnissen eintreten.

Die Unterscheidung bereitet in der Praxis zum Teil große Schwierigkeiten, u.a. dann, wenn Grundstücke auf der einen Straßenseite wegen der Lage im Sanierungsgebiet herangezogen werden müssen, die andere Straßenseite aber nicht, weil diese nicht im Sanierungsgebiet liegt.

3.5 Ermittlung der Bodenwertsteigerung durch Gutachterausschuss

In Ravensburg wurde festgelegt, dass der Gutachterausschuss die Höhe der Bodenwertsteigerung / der Ausgleichsbeträge ermittelt.

Andere Städte haben teilweise einen freien Gutachter oder einen Sanierungsträger mit der Ermittlung der Ausgleichsbeträge beauftragt. Wir waren jedoch der Auffassung, dass der Gutachterausschuss aufgrund seiner Ortskenntnis, den Erfahrungen bei den Wertermittlungen von Grundstücken in der Altstadt auch die Aufgabe "Ermittlungen der Ausgleichsbeträge" übernehmen sollte. Die Kosten der Ermittlung sind als förderfähiger Aufwand bis zur jeweiligen Abrechnung des Gebietes in der Sanierung als Aufwand förderfähig.

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung am Modell des Gutachterausschusses der Stadt Esslingen. Dieses Modell ist gerichtlich bestätigt worden.

Anhand mehrerer wertbeeinflussender Kriterien wird für jedes einzelne Grundstück mit Hilfe eines vom Gutachterausschuss ausgearbeiteten Punkteschemas (siehe Anlagen) die sanierungsbedingte Wertsteigerung durch Vergleich der Situation mit und ohne Sanierung ermittelt. Abhängig von der unterschiedlichen Nutzung (Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung) werden zum Teil unterschiedliche Kriterien herangezogen.

Zur Unterstützung des Gutachterausschusses erstellt die Stadtsanierung jeweils Maßnahmenbeschreibungen für Baumaßnahmen auf dem Grundstück sowie für Maßnahmen im Umfeld.

3.6 Art der Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Für das Sanierungsgebiet „Gänsbühl“ hat der Gutachterausschuss für jedes einzelne Grundstück entsprechende Wertermittlungen vorgenommen. Diese Wertermittlungen wurden allen Grundstückseigentümern übersandt und die Möglichkeit der Erörterung gegeben. Aufgrund der einzelnen Erörterungsgespräche wurden einige Anträge auf Neubewertung von Teilaspekten gestellt. Die Gutachten wurden vom Gutachterausschuss nochmals überprüft.

In den laufenden Sanierungsgebieten Nordwestliche Unterstadt, Südwestliche Unterstadt, Oberstadt und Bahnstadt wurden bisher für einzelne Grundstücke Werte für die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermittelt.

Auf der Basis der vorliegenden Bewertungen und bisherigen Erhebungen wurden in allen 4 laufenden Sanierungsgebieten in der Altstadt freiwillige Ablösevereinbarungen abgeschlossen, wenn die Eigentümer hierzu bereit waren (in der Regel im Zusammenhang mit Zuschussvereinbarungen, Abschluss von Ordnungsmaßnahmen und Verkäufen).

Aufgrund der bisherigen Erhebungen und der bisherigen Gutachterschätzungen sollen in diesen Sanierungsgebieten die Grundstückswerte bzw. Ausgleichsbeträge **blockweise** ermittelt werden bzw. sollen für die einzelnen Baublöcke immer stellvertretend 4 bis 5 Grundstücke bewertet und die Ausgleichsbeträge für die danebenliegenden Grundstücke davon abgeleitet wer-

den. Dies würde eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparungen insbesondere bei der Gutachterstelle bringen.

Die Stadtsanierung wird jeweils eine Blockbeschreibung „vor der Sanierung“ – „nach der Sanierung“ und eine Beschreibung der im Baublock und in der Umgebung erfolgten Baumaßnahmen liefern.

In Abstimmung mit der Gutachterstelle wurde von dem Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung (ASP) eine Bewertungsübersicht der Altstadt mit 5 Abstufungen und der zu erwartenden Werte bei den Ausgleichsbeträgen entwickelt, die im Jahr 2008 vom Gutachterausschuss anhand der o.g. stellvertretenden Wertermittlungen blockweise überprüft und fortgeschrieben wird.

3.7 Abrechnung gegenüber dem Land

Bei der Abrechnung der jeweiligen Sanierungsmassnahme gegenüber dem Land (Abrechnungszeitpunkt ist in der Regel nicht zeitgleich mit der Satzungsaufhebung) ist das Ausgleichsbetragsvolumen, das im Sanierungsgebiet voraussichtlich anfällt, hochzurechnen, schlüssig nachzuweisen und in die Abrechnung einzustellen, unabhängig von der tatsächlichen zeitlichen Erhebung durch die Stadt. Es kann ein Verfahrensabschlag von bis zu 20 % gemacht werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die der Stadt zustehenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen bei diesem Endverwendungsnachweis auch dann mit einem fiktiven Betrag unter „Einnahmen“ in Ansatz zu bringen, wenn die Stadt mögliche Ausgleichsbeträge nicht erhoben hat oder nicht erheben will. Die nicht erhobenen Einnahmen sind dann zu 100% von der Stadt zu tragen bzw. steht ihr der Betrag nicht für weitere Sanierungsmaßnahmen zu Verfügung.

4. Erhebung der Ausgleichsbeträge

4.1 Erhebung durch Bescheid

Die Erhebung der Ausgleichsbeträgen muss **spätestens 4 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung** mit Bescheid erfolgen, ansonsten tritt die Verjährung ein (§ 154 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Nach der Festsetzung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung durch den Gutachterausschuss wird das Ergebnis des Gutachtens von der veranlassenden Stelle, dem ASP, den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

Vor Erlass des Bescheides über den Ausgleichsbetrag ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben.

4.2 Erhebung Ausgleichsbeträge vor Aufhebung der Sanierungssatzung

Vor Aufhebung der Satzung können freiwillige Ablösevereinbarungen abgeschlossen werden (§ 154 Abs. 3 Satz 2 ff).

Die Erhebung mit freiwilligen Vereinbarungen bietet sich insbesondere in den Fällen an, bei denen Modernisierungsverträge und Ordnungsmaßnahmenverträge zur Unterstützung von Baumaßnahmen abgeschlossen werden oder im Zusammenhang mit der Genehmigung von Kaufverträgen. Je mehr Ablöse-

vereinbarungen vorliegen, um so dichter werden die Vergleichswerte für die notwendige Erhebung mit Bescheiden für die restlichen Grundstücke.

4.3 **Bisherige Erhebung Ausgleichsbeträge**

Im Sanierungsgebiet Gänsbühl wurden für alle Grundstücke Wertermittlungen durchgeführt und mit wenigen Ausnahmen Ausgleichsbeträge erhoben (keine Ausgleichsbeträge für Grundstücke direkt an der Leonhardstraße). In der Regel konnten freiwillige Ablösevereinbarungen abgeschlossen werden, nur in wenigen Einzelfällen mussten Ausgleichsbetragsbescheide versandt werden.

In den Sanierungsgebieten Nordwestliche Unterstadt, Südwestliche Unterstadt, Oberstadt II und Bahnstadt wurden bei zahlreichen Grundstücken im Zusammenhang mit dem Abschluss von Kaufverträgen, mit der Genehmigung von Kaufverträgen nach § 144 Baugesetzbuch, mit dem Abschluss von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenverträgen Ausgleichsbeträge auf freiwilliger Basis festgesetzt und vereinbart.

Bei Grundstücken, die die Stadt in der Sanierung erworben und später wieder veräußert hat bzw. beim Verkauf von städtischen Altgrundstücken ist die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bereits im Verkaufspreis enthalten, d.h. die Käufer dieser Grundstücke müssen später keinen Ausgleichsbetrag mehr bezahlen.

In der Regel beläuft sich die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Ravensburg zwischen 5-40 €/m². Es gibt auch Bereiche, in denen nach unserer Auffassung keine Bodenwertsteigerung nachweisbar ist (Altstadtrandbereiche). Je zentraler die Grundstücke liegen, um so höher sind in der Regel die Ausgleichsbetragswerte.

4.4 **Abschläge bei freiwilliger Vereinbarung**

Beim Abschluss von Ablösevereinbarungen vor Satzungsaufhebung kann ein Nachlass gewährt werden. Das Wirtschaftsministerium hat die Zulässigkeit dieser Nachlässe bestätigt und in einer Höhe von bis zu 20% anerkannt. In der Abrechnung gegenüber dem Land wird ein Verfahrensabschlag von 20 % angesetzt. Da der Stadt bei einer freiwilligen Ablösung die Mittel aus Ausgleichsbeträgen frühzeitig zur Verfügung stehen und Rechtsstreitigkeiten vermieden werden, streben wir diese grundsätzlich an. Die Verwaltung erspart sich einen Teil der Verwaltungskosten.

Nach den bisherigen Beschlüssen sollen folgende Nachlässe gewährt werden:

- 20% bei Ablösung bis zu 3 Jahren vor der voraussichtlichen Aufhebung der Sanierungssatzung
- 15% bei Ablösung innerhalb von 3 Jahren vor der voraussichtlichen Aufhebung der Sanierungssatzung
- 10% bei allen anderen Ablösevereinbarungen

Die unterschiedlichen Abschläge haben sich als **nicht praktikabel** erweisen.

- Der einzelne Grundstückseigentümer kann nicht wissen, wenn ein Abschlag mit 20%, 15% oder 10% möglich ist, da er in der Regel auf-

grund der lfd. Verhandlungen der Verwaltung mit dem Land nicht absehen kann, wann letztendlich die Sanierungssatzung im jeweiligen Sanierungsgebiet aufgehoben wird. Andererseits wäre es zu aufwändig laufend über mögliche Änderungen zu informieren.

- Bei allen Sanierungsmaßnahmen (Ausnahme Gänsbühlsanierung) wurde bisher die Satzungsaufhebung unabhängig von der Abrechnung der Maßnahme beim Land immer wieder verschoben, um weiteren Bauherren die Möglichkeit zu geben weiterhin die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h Einkommenssteuergesetz auszunutzen.

Aus diesen Erfahrung bei der Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen „Gänsbühl“ und „Nordwestliche Unterstadt“ schlagen wir vor, die Unterscheidung der o. g. Abschläge abhängig vom Zeitpunkt des Abschlusses aufzuheben und grundsätzlich einen Abschlag von 20% einzuräumen. Ziel sollte es weiterhin sein, möglichst die Sanierungssatzungen in der Altstadt zu einen gemeinsamen Termin aufzuheben, damit sich alle Grundstückseigentümer darauf einstellen können. Wir schlagen vor, dass bis auf die Bereiche die in das neue Sanierungsgebiet Oberstadt III übergehen sollen, die Sanierungssatzungen einheitlich zum 31.12.2010 aufzuheben.

5. Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Abs.1 BauBG

5.1 Ordnungsmaßnahmen nach § 147 Baugesetzbuch

Auf den ermittelnden Ausgleichsbetrag sind nach dem BauGB anzurechnen die Kosten für vom Eigentümer selbst durchgeführte Ordnungsmaßnahmen und die der Sanierungszielsetzung entsprochen haben.

Diese Fälle liegen insbesondere vor, wenn Innenhofentkernungen, Abbruchmaßnahmen erfolgt sind, bei denen entstandenen Kosten nicht oder nur anteilig in der Sanierung erstattet wurden. In Ravensburg wurden nur in wenigen Ausnahmefällen Ordnungsmaßnahmen voll entschädigt.

Verfahren:

Der Grundstückseigentümer weist der Stadt die Kosten nach und belegt, dass die Maßnahmen der Sanierungszielsetzung entsprochen haben. Die Stadt überprüft, welche Ordnungsmaßnahmen sie entschädigt oder teilentschädigt hat. Sind Kosten entstanden die über der Entschädigung liegen, kann der Eigentümer diese bis maximal zur Höhe des Ausgleichsbetrages verrechnen.

5.2 Anrechnung von nicht geförderten Baumaßnahmen- Abschlag in besonderen Fällen

Auch mit der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem eigenen Grundstück kann der Eigentümer anteilige **Bodenwerterhöhungen** an seinem Grundstück bewirken.

Die Stadt hat teilweise Modernisierungen / Instandsetzungen oder Umnutzungen, die zwar förderlich bezuschussbar gewesen wären, nicht bezuschusst, sondern nur einen sogenannten "Nullfördervertrag" abgeschlossen, um den Bauherren die Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz zu ermöglichen (z. B. Umbau und Umnutzung Josephhaus). Weiter lagen bei

allen geförderten Baumaßnahmen die bewilligten Zuschusssätze unter den rechtlichen Möglichkeiten, um möglichst viele Maßnahmen unterstützen zu können.

Es wäre nicht angemessen, wenn diese Bauherren nun zum einen keinen oder nur einen anteiligen Zuschuss erhalten hätten und zum anderen den vollen Ausgleichsbetrag zahlen müssten, zumal diese Eigentümer mit ihren Baumaßnahmen teilweise die Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstückes selbst bewirkt haben.

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwaltung für **Ausnahmefälle** ein Verhandlungsspielraum für einen Abschlag von maximal 20% eingeräumt wird.

Die Höhe des Abschlages soll sich in der Regel an der Höhe der nichtgeförderten Baukosten orientieren und maximal 20 % des ermittelten Ausgleichsbetrages betragen.

Weiter sollte in besonderen Fällen ein "Sozialabschlag" von der Verwaltung gemacht werden können, insbesondere wenn z. B. ein Eigentümer über Jahre ohne finanziellen Ausgleich mehrere Mietparteien von der Sanierung übernommen hat oder Mietbindungen eingegangen ist, obwohl er hier nicht verpflichtet gewesen wäre (insbesondere aufgrund Mietdauer und Alter der Mieter).

6. Ankauf und Verkauf (Reprivatisierung) in der Stadtsanierung - Verkauf von Grundstücken aus dem Fiskalvermögen

Bei Grundstücken, die in der Sanierung erworben und zur Modernisierung bzw. im Rahmen einer Bodenordnung veräußert wurden, ist der Ausgleichsbetrag im Verkaufspreis enthalten (§ 151 Abs. 4 Baugesetzbuch). Das Grundstück ist gesetzlich zum Endwert zu veräußern. Das bedeutet, dass die Käufer von Liegenschaften, die von der Stadt in der Sanierung erworben haben, bei der Abrechnung keinen Ausgleichsbetrag zu bezahlen haben, da sie diesen bereits mit dem Kaufpreis entrichtet haben. Dies gilt auch für den Verkauf von Grundstücken der Stadt aus dem Fiskalvermögen.

In der Abrechnung gegenüber dem Land ist dies in der Grundstücksaufstellung entsprechend darzustellen.

7. Wiederverwendung der Einnahmen in der Sanierung

Die Ausgleichsbeträge können zur Abdeckung von Ausgaben im Sanierungsgebiet verwendet werden. Diese „Zweckbindung“ sollte auf jeden Fall weiter verfolgt werden. Die Ausgleichsbetragserhebung ist für jeden Grundstückseigentümer besser nachvollziehbar und wird dann auch eher akzeptiert, wenn die Einnahmen aus seinen Ausgleichsbeträgen wieder im Gebiet verwendet werden.

8. Information der Grundstückseigentümer

8.1 Erfahrungen Sanierung Gänsbühl

Auf den 31.12.2000 wurde das Sanierungsgebiet „Gänsbühl“ abgerechnet. Im Sanierungsgebiet Gänsbühl mussten nur wenige Bescheide ausgestellt werden, alle anderen Ausgleichsbeträge konnten in freiwilligen Vereinbarungen erhoben werden. Mit fast allen Grundstückseigentümern wurden auch Verträge für Modernisierungs-Ordnungsmaßnahmen abgeschlossen. Sie haben Zuwendungen in der Sanierung erhalten. Leider wurde bis ca. 1986 in den Verträgen nicht gezielt auf das Thema Ausgleichsbeträge hingewiesen, so dass einige schon überrascht waren, als die Forderungen anstanden.

8.2 Laufende Sanierungsgebiete

Bei den laufenden Sanierungsgebieten werden zwischenzeitlich verstärkt freiwillige vorzeitige Vereinbarungen abgeschlossen.

In der Regel werden Ablösevereinbarungen geschlossen, wenn eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit dem Eigentümern abgeschlossen wird. Es besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung zum Abschluss einer vorzeitigen Vereinbarung.

In jedem Vertrag wird gesondert darauf hingewiesen, dass Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen.

Bei allen Kaufvertragsgenehmigungen nach § 144 Baugesetzbuch werden die Verkäufer und Käufer auf die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen und die bei Sanierungsaufhebung notwendige Erhebung der Ausgleichsbeträge hingewiesen. Über den Ausgleichsbetrag wird mit beigefügten **Merkblatt** hingewiesen.

Die Stadt hat darüber hinaus die Notare im Bereich Ravensburg gebeten, entsprechende Hinweise und Regelungen in die Kaufverträge über Grundstücke in Sanierungsgebieten aufzunehmen.

In den Satzungsverfahren zur Ausweisung der Sanierungsgebiete wurde bei folgenden Verfahrensschritten auf das Thema hingewiesen:

- Bürgerinformation vor Satzungsbeschluss
- Vorlage Gemeinderatsbeschluss
- Satzungsveröffentlichung – öffentliche Bekanntmachung.

Hier muss allerdings festgestellt werden, dass dieses Thema vielen Eigentümer trotzdem nicht geläufig ist.

Die Verwaltung wird für die laufenden Sanierungsverfahren alle Grundstückseigentümer, die von der Ausgleichsbetragsenerhebung betroffen sind und bis zum 31.10.2008 noch keine freiwillige Vereinbarung abgeschlossen haben, anschreiben und auf die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung und die möglichen Verfahrensabschlüsse hinweisen.

9. Geschätztes Ausgleichsbetragsvolumen

9.1 Abrechnung Gänsbühl (Gemeinderatbeschluss vom 27.11.2000)

Bei der Sanierung Gänsbühl sind die Sondersituationen Kaufhaus Gänsbühl und Neubebauung Gänsbühlareal (früheren Gefängnisgrundstück) zu beachten. Hier wurden teilweise vorherige Verkehrsflächen zu Bauland, wodurch bei diesen Grundstücken ein höherer Ausgleichsbetrag angefallen ist als bei den üblichen Einzelgrundstücken.

In die Abrechnung wurden folgende Zahlen eingestellt:

a) Anteil Neubebauung Gänsbühl/Warenhausgrundstück:	936.712 €
b) übrige Grundstücke	87.189 €
Summe in Abrechnung gegenüber Land	1.023.901 €

9.2 Sanierungsgebiet „Nordwestliche Unterstadt“ (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 3.7.2006)

Das Ausgleichsbetragsvolumen ist hier wesentlich geringer, weil vor allem Wohnungsbaugrundstücke vorliegen, in der Regel keine wesentliche Änderung der Lagewerte durch die Sanierung zustande gekommen ist und keine Flächensanierungen durchgeführt wurden.

Geschätztes Ausgleichsbetragsvolumen nach

Abzug Abschlag von 20 % und Anrechnungsbeträge:	225.332 €
bisherig erhobene Ausgleichsbeträge	
nach freiwilligen Vereinbarungen bis zum 31.12.2008 erhoben:	137.974 €
noch zu erheben geschätzt:	87.358 €

9.3 Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“

Beim Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“, das voraussichtlich bis Ende 2009 abgerechnet werden muss, sind für einzelne Grundstücke bereits Ausgleichsbetragsvereinbarungen abgeschlossen worden.

Heute geschätztes Ausgleichsbetragsvolumen

nach Abzug Anrechnungen und Abschläge	550.000 €
bisher erhobene Ausgleichsbeträge	243.522 €
noch zu erheben rund:	306.478 €

9.4 Sanierungsgebiet „Oberstadt II“

Das Sanierungsgebiet Oberstadt II muss zum 31.12.2008 abgerechnet werden, damit Teilbereiche auf den 1.1.2009 auf ein neues Sanierungsgebiet "Oberstadt III" umgeschichtet werden können.

Geschätztes Ausgleichsbetragsvolumen:

nach Abzug Anrechnungen, Abschläge	400.000 €
bisher abgelöst und bezahlt	84.249 €
Vereinbarungsvolumen 1. Halbjahr 2008, laufende Verhandlungen	50.000 €
noch zu erheben auf Ende 2008 geschätzt	265.751 €

Dieser Betrag ist in die Abrechnung Oberstadt II auf Ende 2008 aufzunehmen. Der auf die Oberstadt III übertragbare Betrag erhöht die Mittelumschichtung von Oberstadt II auf Oberstadt III entsprechend.

9.5 Sanierungsgebiet „Bahnstadt“

Das Sanierungsgebiet Bahnstadt läuft derzeit bis 31.12.2009. Wahrscheinlich ist hier eine Förderrahmenverlängerung bis 31.12.2011 notwendig. Auch die Bahnstadt wurde im klassischen Sanierungsverfahren, insbesondere wegen den großen Neuordnungsmaßnahmen festgesetzt. Das gewählte Verfahren hat sich bestätigt.

Geschätztes Ausgleichsbetragsvolumen	
Schätzung Februar 2008 Abschläge und Anrechnungen:	300.000 €
Bisher vereinnahmt:	125.825 €
noch zu erheben geschätzt: ca.	174.175 €

10. Gesamtfazit:

Die Stadt ist weiterhin gewillt, die gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsbetragshebung für die Grundstückseigentümern gerecht und nachvollziehbar durchzuführen und die rechtlich möglichen Abschläge einzuräumen. Damit tragen auch Grundstückseigentümer, die keine Investitionen getätigt haben, deren Bodenwerte sich jedoch durch die Investitionen der Umlieger und der öffentlichen Hand erhöht haben, ihren Anteil an der Sanierung bei. Die Einnahmen werden wieder für laufende Sanierungsmaßnahmen in Ravensburg verwendet und kommen daher der gesamtstädtischen Entwicklung zu gute.

Anlagen

- 1 Merkblatt Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach § 154 BauGB
- 2 Ermittlungsrahmen für Wohnobjekte
- 3 Ermittlungsrahmen für Gewerbeobjekte
- 4 Ermittlungsrahmen für Mischobjekte