



Vorlage Gemeinderat

04/2018

Top 1

Vorbereitung der Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Landessanierungsprogramm „Entwicklung Altstadt“ mit dem Land Baden-Württemberg

- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach § 153 Baugesetzbuch (BauGB) (Bewertungstichtag 01.10.2017)**
- **Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach § 155 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Abrechnung mit dem Land Baden-Württemberg im Landessanierungsprogramm (LSP)**

Sachverhalt:

Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme „Entwicklung Altstadt“ endet am 30.04.2018. In Vorbereitung der Abrechnung mit dem Land ist zu untersuchen, wie sich die eingesetzten Fördermittel auf den Bodenwert zum Sanierungsende ausgewirkt haben.

In das Sanierungsgebiet wurden ca. 6,8 Mio. EUR investiert (Förderrahmen). Die geförderten gemeindlichen / öffentlichen und privaten Maßnahmen sind im Maßnahmenplan der KE vom 28.03.2018 (Anlage 1) dargestellt.

Die Fördermittel wurden unter anderem eingesetzt für:

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:

- Im Bereich des Mainviertels wurden vor der Stadtmauer und im Uferbereich die Flächen neu geordnet, die Freiflächen neu gestaltet und die Gassen bis zur Hauptstraße angepasst.
- Spielplätze wurden im Bereich der Mariengasse, im Bereich des oberen Mainviertels und am Stadteingang Süd geschaffen.



- Öffentliche Parkplätze wurden in der Haaggasse und am Stadteingang Süd angelegt. Beim Stadteingang Süd wurden die Freiflächen insgesamt neu gestaltet.
- Im Bereich des Kindergartens wurden die Wegverbindungen durch Verlegung und Verlängerung neu geordnet.
- Der Platz hinter der Alten Kirche wurde neu gestaltet.
- Der Buswartebereich in der Mainstraße wurde angelegt.
- Das Beleuchtungskonzept im Bereich des Oberen und Unteren Mainviertels wurde umgesetzt.

Öffentliche Baumaßnahmen:

- Modernisierung und Instandsetzung Hauptstraße 105 (1. BA) (Denkmalgebäude)
- Modernisierung und Instandsetzung Burgweg 4 + 6 (Denkmalgebäude)
- Öffentlicher Gastronomie-Pavillon im Mainviertel

Private umfassende Baumaßnahmen:

- Hauptstraße 44
- Hauptstraße 154
- Hallengasse 7
- Hallengasse 13
- Sternplatz 1 – 3
- Mainstraße 82
- Ziegelgasse 9

Im Zusammenhang mit der Abrechnung (Einnahmenseite) war deshalb zu untersuchen, wie sich die Neuordnung bzw. der Einsatz von Städtebaufördermitteln (Ausgabenseite), am Ende der Sanierung auf den Bodenwert im Sanierungsgebiet in den jeweiligen Wertzonen ausgewirkt haben, d.h., ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden sind.



Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet wurde vom Gemeinderat im Mai 2005 beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im „umfassenden Sanierungsverfahren“ durchgeführt. Dies bedeutet, dass der dritte Abschnitt des BauGB, nämlich die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156 a BauGB), für das Sanierungsgebiet anzuwenden sind.

Die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ des BauGB sehen in § 154 Abs. 1 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 Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Das Sachverständigenbüro Markus Laiblin aus Stuttgart hat sich mit der Bildung von Wertzonen sowie der Anfangs- und Endwerte in 2014, letztmals zum Bewertungsstichtag 01.10.2017 befasst. Der Gutachterausschuss für die Stadt Freudenberg am Main hat das Gutachten des Sachverständigenbüros Laiblin erhalten und sich damit intensiv beschäftigt und die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität bestätigt.

Markus Laiblin ist von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Markus Laiblin hat sehr umfassende Kenntnisse des Besonderen Städtebaurechts nach § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Markus Laiblin gibt u. a. Seminare bei der Württemberger VWA.

Es ergeben sich aufgrund des Gutachtens des Sachverständigenbüros Laiblin folgende Anfangs- und Endwerte bzw. sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen 2 und 8:



Die Einteilung der Wertzonen kann in dem Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ des Sachverständigenbüros Laiblin ersehen werden (Anlage 2 eingestellt im Ratsinfosystem).

Wertzone	Anfangswert €	Endwert €	Wertsteigerung € / qm
II Mainstraße	55	57	2
VIII Hauptstraße	55	59	4

Ebenfalls wurde vom Sachverständigen Büro Laiblin festgestellt, dass sanierungsbedingte Wertsteigerungen in den Wertzonen 1, 3, 4, 5, 6, 7, und 9 nicht erkennbar sind.



Absehen von der Erhebung des Ausgleichbetrags

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg am Main kann gem. § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags für das Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets 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.

In der Literatur und Rechtsprechung gibt es keinerlei Ausführungen, bis zu welchem Wertzuwachs von einer „Geringfügigkeit“ auszugehen ist. Es gibt weder absolute noch relative Grenzwerte zur Konkretisierung des Begriffs „Geringfügigkeit“.

Bei sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen von 2,--€/qm in der Wertzone 2 und von 4,-- €/qm in der Wertzone 8 kann in Bezug auf das Bodenpreisniveau im Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ von einer geringfügigen Bodenwertsteigerung ausgegangen werden.

Anhand der vom Sachverständigenbüro Laiblin ermittelten Anfangs- und Endwerte wurde für die betroffenen Wertzonen 2 und 8 mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Verwaltungsaufwand ermittelt, der zur Erhebung der Beiträge erforderlich wäre. Die Ermittlung des Verwaltungsaufwands ist in den beigegeführten Unterlagen der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 28.03.2018 dargestellt (Anlage 3).



Ergebnis:

- Aufgrund der Untersuchung zur Ermittlung der Verwaltungskosten für die einzelnen Wertzonen 2 und 8 wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für das Absehen der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (geringfügige Bodenwerterhöhung und Verwaltungsaufwand steht in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen) für die Wertzonen 2 und 8 gem. § 155 Abs. 3 BauGB vorliegen.

Vorbemerkung zur Städtebaulichen Erneuerung

Die Stadt Freudenberg am Main wurde 2004 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Entwicklung Altstadt“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Der ursprüngliche Bewilligungszeitraum lief vom 01.01.2004 – 31.12.2012. Der Bewilligungszeitraum wurde mit Bescheid vom 29.11.2012 bis 31.12.2014 und mit Bescheid vom 22.11.2016 bis 30.04.2018 verlängert.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde vom Gemeinderat im Mai 2005 beschlossen. Sie trat mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensabwicklung

Mit dem Aufnahmebescheid von 2004

wurde der Stadt eine Finanzhilfe in Höhe von 900.000,00 € (60 %)
bewilligt.

Erhöhungen der Finanzhilfe erfolgten
mit Bescheiden

vom 15.04.2005 um 1.200.000,00 € (60 %)



vom 04.2006 um	1.000.000,00 €	(60 %)
vom 05.04.2007 um	400.000,00 €	(60 %)
vom 07.04.2014 um	500.000,00 €	(60 %)
vom 22.11.2016 um	85.000,00 €	(60 %)
Somit wurde der Stadt insgesamt eine		
Finanzhilfe i. H. v.	4.085.000,00 €	(60 %)
bewilligt.		
Der Förderrahmen beläuft sich auf	6.808.334,00 €	(100 %)

Überblick der Sanierungsmaßnahmen

Die vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele wurden während des Sanierungsverfahrens konsequent verfolgt.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden durchgeführt:

I.	Vorbereitende Untersuchungen	2.393,69 €
II.	Weitere Vorbereitung	455.338,08 €
III.	Grunderwerb	467.492,02 €

Umfangreicher Grunderwerb wurde in folgenden Bereichen getätigt:

- Bereich vor der Stadtmauer
- Bereich südlicher Stadteingang
- Hauptstraße 148
- Bereich Hauptstraße 34 und Haagasse



IV. Ordnungsmaßnahmen

4.572.308,66 €

Freilegung von Grundstücken

- Im Bereich des Unteres Mainviertel vor der Stadtmauer wurden Garagen und Nebengebäude abgebrochen
- Erbsengasse 6 und Zollgasse 3 und 5
- Abbruch Schlosserei Haamann zugunsten Erweiterungsfläche des Kindergartens

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Im Bereich des Mainviertels wurden vor der Stadtmauer und im Uferbereich die Flächen neu geordnet, die Freiflächen neu gestaltet und die Gassen bis zur Hauptstraße angepasst.
- Spielplätze wurden im Bereich der Mariengasse, im Bereich des oberen Mainviertels und am Stadteingang Süd geschaffen.
- Öffentliche Parkplätze wurden in der Haagasse und am Stadteingang Süd angelegt. Beim Stadteingang Süd wurden die Freiflächen insgesamt neu gestaltet.
- Im Bereich des Kindergartens wurden die Wegverbindungen durch Verlegung und Verlängerung neu geordnet.
- Der Platz hinter der Alten Kirche wurde neu gestaltet.
- Der Buswartebereich in der Mainstraße.
- Die Beleuchtungskonzepte im Bereich des Oberen und Unteren Mainviertels wurden umgesetzt.

V. Baumaßnahmen

1.367.285,56 €

Öffentliche Baumaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung Hauptstraße 105 (Denkmalgebäude)
- Modernisierung und Instandsetzung Burgweg 4 + 6 (Denkmalgebäude)
- öffentlicher Pavillon im Bereich des Mainviertels

Private umfassende Baumaßnahmen

- Hauptstraße 44, 154
- Hallengasse 13
- Sternplatz 1 – 3
- Mainstraße 82, Flst. 28 (Hallengasse 7/9)
- Ziegelgasse 9

weitere Private Baumaßnahmen

- im Bereich des Sanierungsgebietes wurden weitere umfangreiche Restmodernisierungsmaßnahmen privater Gebäude durchgeführt (s. hierzu Lageplan in der Anlage)

VI. Sonstige Maßnahmen

0,00 €

VII. Vergütungen

148.848,85 €

GESAMT

7.013.666,86 €

Da die Sanierungsmaßnahme im „umfassenden Verfahren“ durchgeführt wurde, wurden die Grundstücke vom Büro Laiblin mit Bewertungsstichtag 01.10.2017 neu bewertet.

Dabei sind folgende sanierungsbedingte Wertsteigerungen für die Wertezonen 2 und 8 entstanden.

Wertezone 2, Mainstraße, 2,00 € und

Wertezone 8, Hauptstraße, 4,00 €.

In den übrigen Wertezonen entspricht der Anfangswert dem Endwert.

Für die von Wertsteigerungen betroffenen Grundstücke hat die Verwaltungskostenberechnung ergeben, dass in diesen Bereichen von Ausgleichsbeträgen abgesehen werden kann.

Die Sanierungsmaßnahme „Entwicklung Altstadt“ ist abgeschlossen.

Beschlussantrag:

1. Das Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ vom Sachverständigenbüro Markus Laiblin, Stuttgart, wird zur Kenntnis genommen (Bewertungsstichtag 01.10.2017).
2. Von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ wird für die Grundstücke in den Wertzonen 2 und 8 abgesehen, da die Voraussetzungen des § 155 Absatz 3 BauGB (geringfügige Bodenwerterhöhungen und Verwaltungsaufwand stehen in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen) vorliegen.
3. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt, die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Land vorzunehmen.

4. Die Verwaltung wird nach Vorlage des Abrechnungsbescheids des Regierungspräsidiums Stuttgart beauftragt, die Aufhebung der Sanierungssatzung vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen

Anlage 1: Maßnahmenplan (Stand 28.03.2018)

Anlage 2: Gutachten (Aktualisierung) zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ (im Ratsinfosystem eingestellt)

Anlage 3: Verwaltungskostenberechnung für die Wertzonen 2 und 8 (Stand 28.03.2018)