

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 2.3	am 27.02.2024

TOP:

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) – Beratung und Beschlussfassung zur Beauftragung eines öffentlich bestellten Gutachters zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

Teilnehmerin: Frau Sybille Hurter, Kommunalkonzept Baden-Württemberg, Freiburg i. Br.

Sachverhalt:

Für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wurde mit der förmlichen Festlegung im März 2011 das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch beschlossen. Daher ist im Hinblick auf die Beendigung des Sanierungsverfahrens die Erhebung von Ausgleichsbeträgen auf der Grundlage eines Gutachtens zu prüfen.

Die Kommunalkonzept Baden-Württemberg GmbH (KKBW) hatte hierzu im Auftrag der Gemeinde Stegen bereits 2022 bei zwei qualifizierten regionalen Gutachterbüros zwecks möglicher Bearbeitung und Überprüfung angefragt, dies wurde jedoch von beiden Büros nach deren internen Prüfung aus Kapazitätsgründen abgelehnt. Ende 2023 wurde der Suchradius erweitert und nochmals drei Büros angefragt, wovon zwei Büros ein Angebot abgegeben haben. Die Auswertung der beiden Angebote ist in der Anlage dargestellt.

Exkurs zum Thema Ausgleichsbeträge:

Ausgleichsbeträge sind seit 1987 fester Bestandteil des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches. Sind durch die Gesamtmaßnahme einer Sanierung ein sanierungsbedürftiges Gebiet umfassend verbessert und erneuert worden und die Sanierungsziele weitestgehend erreicht worden, dann gewinnt dieses Gebiet wieder an Attraktivität. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren zur Finanzierung der Sanierungskosten Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen. Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch in Geld zu entrichten, sofern die Bodenwertsteigerungen am Grundstück durch die Sanierungsmaßnahme hervorgerufen wurden.

Die Gemeinde ist gesetzlich zu der Prüfung und ggf. Erhebung verpflichtet und hat keine Möglichkeit von der Erhebung abzusehen.

Ausgleichsbeträge werden von allen Eigentümern von Grundstücken mit privatwirtschaftlicher Nutzung erhoben, die von der Sanierung begünstigt worden sind. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem 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 rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Konjunkturelle Bodenwertsteigerungen im Laufe des Sanierungsverfahrens werden nicht abgeschöpft. Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrags ist ein Gutachten über die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, das vom Gutachterausschuss oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erstellt wird (Gutachterausschuss verfügt derzeit über keine Kapazitäten zur Erstellung größerer Gutachten).

Für das Gutachten und die Wertermittlung wird das Sanierungsgebiet zunächst in verschiedene Wertzonen eingeteilt. Die Bildung der Wertzonen erfolgt nach gebietsbezogenen Merkmalen wie Lage des Bereichs in der Gemeinde, gegebenenfalls topografische Merkmale, Art, Nutzung, Dichte und Zustand der Bebauung, planungsrechtlicher Zustand, Größe, Zuschnitt und Erschließung der Grundstücke. Auch die Sanierungsziele und deren Umsetzung sowie die Ziele der Bauleitplanung sind wichtige Gesichtspunkte für die Bildung der Wertzonen und die Prüfung der Auswirkungen durch die Sanierung.

Auf den sich daraus ergebenden Ausgleichsbetrag können nach § 155 Abs. 1 Baugesetzbuch unter bestimmten Voraussetzungen Beträge angerechnet werden.



Der Ausgleichsbetrag ist spätestens mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Aufhebung der Sanierungssatzung) von der Gemeinde per Bescheid zu erheben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit vor Abschluss der Sanierung den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch vorzeitig und endgültig abzulösen und von einem Verfahrensabschlag von 20% zu profitieren. Der Gemeinderat muss zuvor beschließen, die vorzeitige Ablöse mit Verfahrensabschlag zuzulassen.

Frau Hurter von der KommunalKonzept BW GmbH ist in der Sitzung anwesend und steht für Rückfragen bereit.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Bieters 2, zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, Stegen.

Gemeinde Stegen – Sanierung Ortsmitte

Auswertung Angebote zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (20.12.2023 / 29.01.2024)

Büro	Grundpauschale	Anzahl Termine vor Ort inklusive	Nebenkosten	Stundensätze netto	Bearbeitungszeit
Bieter 1 Angebot vom 12.12.2023	15.900 € netto zzgl, Überarbeitung der Entwurfssfassung auf Nachweis (Stundensatz)	Ein Termin	10%	150 €	Nach schriftlicher Auftragserteilung und Eingang aller notwendigen Unterlagen rd. 6 Monate
Bieter 2 Angebot vom 19.12.2023	17.000 € netto	Zwei Termine	5%	150 € Sachverst. 120 € Mitarbeiter	ab März 2024 Bearbeitungszeit ca. 3 Monate

Fazit:

Beide Angebote liegen nahe beieinander. Unter Berücksichtigung von mind. 2 Vorortterminen (Gemeinderat, ggf. Eigentümer und evtl. noch Termin mit Gutachterausschuss) sowie Vergleich von Stundensatz und Nebenkosten ergibt sich aus dem Angebot Bieter 2 u. E. das etwas wirtschaftlichere Angebot. Beim Vergleich der Bearbeitungszeit sind beide Büros bis zur Vorlage der Ergebnisse dagegen vergleichbar.

Erstellt: ppa. Sybille Hurter