

Datum: 28.11.2014
Amt: Kämmerei
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
Aktenzeichen: 623.22
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Abschluss der Sanierung Reichenbach "Zentrum Süd"

- Sanierungsbericht - Kenntnisnahme
- Ermittlung Anfangs- und Endwerte, der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge - Kenntnisnahme
- Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB - Beschlussfassung
- Sanierungsabrechnung Stand 25.11.2014 - Beschlussfassung
- Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Reichenbach "Zentrum Süd" - Beschlussfassung

Gemeinderat	09.12.2014	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
§§ 154, 155 BauGB
Plan Sanierungsmaßnahmen
Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Zentrum Süd
Plan zur Aufhebung der Satzung

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sanierungsbericht zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte, der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge zur Kenntnis.
3. Die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ in den Wertzonen 1 bis 4, 6 und 7 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, weil 1. - eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und 2. - der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.
4. Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
5. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Reichenbach „Zentrum Süd“, wie in Anlage 3 (Satzungstext) und Anlage 4 (Plan) dargestellt, wird beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgt in Abstimmung mit RP Stuttgart und der STEG.

Sachdarstellung

1. Sanierungsbericht

- Programmaufnahme

Die Gemeinde Reichenbach wurde 1999 mit dem Gebiet "Zentrum Süd" in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme ist am 31.12.2012 abgelaufen.

- Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“

Die Sanierungssatzung wurde am 17.07.2001 vom Gemeinderat beschlossen und am 27.07.2001 veröffentlicht und rückwirkend zum 23.06.2000 in Kraft gesetzt.

Die Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat am 24.07.2001 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 27.07.2007.

Die Satzung zur 2. Änderung der Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat am 31.05.2011 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 10.06.2011.

- Fördermittel

Für die Sanierung „Zentrum Süd“ wurden vom Land insgesamt Finanzhilfen in Höhe von 3.520.064,00 € bewilligt.

Bewilligter Förderrahmen:

5.866.773,67 €

- Anteil Finanzhilfen Land: 3.520.064,00 € (60%)
- Eigenanteil Gemeinde 2.346.709,67 € (40%)

Förderrahmen / Finanzhilfen								
Bescheid		Bewilligungszeitraum		Bewilligung				
Lfd	Datum	Von	Bis	Förderrahmen	Fördersatz	Kassenmittel	Land	Gemeinde
1	3	4	5	6	7	8	10	11
1	26.05.1999	01.01.1999	31.12.2006	2.479.765,62	60,00	1.487.859,37	1.487.859,37	991.906,25
2	19.02.2002	01.01.1999	31.12.2006	1,05	60,00	0,63	0,63	0,42
3	05.05.2004	01.01.1999	31.12.2006	1.000.000,00	60,00	600.000,00	600.000,00	400.000,00
4	23.06.2005	01.01.1999	31.12.2006	53.674,00	60,00	32.204,00	32.204,00	21.470,00
5	22.03.2006	01.01.1999	31.12.2007	1.000.000,00	60,00	600.000,00	600.000,00	400.000,00
6	05.04.2007	01.01.1999	31.12.2008	1.333.333,00	60,00	800.000,00	800.000,00	533.333,00
7	04.12.2008	01.01.2009	31.12.2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	11.01.2011	01.01.2011	31.12.2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe				5.866.773,67		3.520.064,00	3.520.064,00	2.346.709,67

- Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Grunderwerb: rd. 2.861.000 €

Bahnhofstraße 11, Flst.: 1100 (Teil), Anteil an Flst. 1934,
Bahnhofstraße 26, Flst.: 1100/3
Hauptstr. 3, Flst.: 118/4
Hauptstraße 6, Flst.: 178
Ladestraße-Flst. 1100-Verkehrsfläche
Olgastraße 14, Flst.: 1906
Olgastraße 16, Flst.: 1904
Olgastraße 6, Flst.: 1908
Olgastrasse, Flst.: 1902/104
Stuttgarter Str. / Schillerstr., Flst.: 89 und 90
Stuttgarter Str. 1, Bachstr. 4 u. 6, Flst.: 111/7, 111/6, 111/5
Stuttgarter Str. 4, Flst.: 120/2
Stuttgarter Straße 12, Flst.: 87/1
Stuttgarter Straße 16, Flst.: 89/3
Stuttgarter Straße 18, Flst.: 89/2
Stuttgarter Straße 20, Flst.: 89/1

Flächenverwendungsnachweis

In der Sanierungsabrechnung ist die Verwendung der Flächen, die die Gemeinde mit Fördermitteln erworben hat, anzugeben.

Lfd. Nr.	Flurstück-Nr. Straße, Haus-Nr.	Fläche m ²	Flächen im Eigentum der Gemeinde bei Abschluss des Erneuerungsgebiets (Nutzungsart)			veräußerte Flächen m ²
			Erschliessung m ²	Gemeinbedarf m ²	privatwirtsch. nutzbar m ²	
1	2	3	7	8	9	10
1	89 + 90; Stuttgarter Str. + Schillerstr.	617,00	617,0			
2	118/4; Hauptstraße	373,00	47,0			326,0
3	1908; Olgastraße 6	591,00			591,0	
4	89/2; Stuttgarter Straße 18	114,00			114,0	
5	120/2; Stuttgarter Str. 4 (Ablösung Nießbrauchs)	(Gem. Schreiben RP vom 05.02.03 förderfähig- nur Ablösung Nießbrauchsrecht)				
6	120/2; Stuttgarter Straße 4	498,00	247,0			251,0
7	178; Hauptstraße 6; Ulmer Straße 1	635,00	9,0			626,0
8	1911; Bahnhofstraße 11	292,00	43,0			249,0
9	1904 + 1906; Olgastraße 16 + 14	810,00	364,0			446,0
10	111/7, 111/6 + 111/5; Stuttgarter Str. 1, Bachstr. 4 + 6	493,00	50,0			443,0
11	1902/104 + 1902/105; Blumenstr./Olgastraße	137,00	137,0			
12	1100/4 + 1100/5; Ladestraße	1.485,00	1.485,0			
13	1100/3; Bahnhofstr. 26 (Kiosk)	208,00	208,0			
14	89/3; Stuttgarter Straße 16	111,00			111,0	
15	89/1; Stuttgarter Str. 20 (Zwangsversteigerung)	660,00			660,0	
16	87/1; Stuttgarter Straße 12	195,00	155,0			40,0
GEK = Grunderwerbskartei		7.219,00	3.362,0	0,0	1.476,0	2.381,0

Gebäudeabbruch / Grundstücksfreilegung: rd. 1.180.000 €

a) Abbruchmaßnahmen der Gemeinde: rd. 643.000 €

Bahnhofstraße 11
Bahnhofstraße 26, Flst.: 1100/3
Bahnhofstraße 28,
Bahnhofstraße 28, Flst.: 1911/1
Hauptstraße 2
Olgastr. 14+16
Olgastraße 6
Stuttgarter Str. 12
Stuttgarter Str. 20
Stuttgarter Straße 1 / Bachstraße 4+6
Stuttgarter Straße 4
Teilfläche Flst. 121
Ulmer Str. 1

b) Private Grundstücksfreilegungen: 537.000 €

Hauptstraße 3, Flst.: 118/2
Stuttgarter Straße 10, Flst.: 92/1
Flst.: 178/2
Olgastrasse 18, Flst.: 1902/2
Stuttgarter Str. 8/1, Flst.: 92

Erschließung / Neugestaltung öffentlicher Flächen: rd. 1.660.000 €

Verlegung Bahnhofstraße
Rathausplatz 1. BA
Rathausplatz 2. BA
Verbindungsweg Altenwohnen
Bahnhofstraße / Bahnhofsplatz
Olgastraße

Baumaßnahmen: rd. 486.000 €

a) Private Baumaßnahmen: rd. 486.000 €

Bahnhofstr. 28, Flst.: 1911/1 Teilfläche
Bahnhofstraße 16, Flst.: 107/6
Bahnhofstraße 8, Flst.: 115/2
Hauptstraße 3, Flst.: 118/2
Olgastraße 12, Flst.: 1940 und 1940/1
Olgastraße 5, Flst.: 1932
Olgastraße 7, Flst.: 1931, Angela Grau
Stuttgarter Str. 2, Flst.: 120/1
Stuttgarter Str. 8/1, Flst.: 92
Stuttgarter Str. 9, Flst.: 111/3
Stuttgarter Straße 10, Flst.: 92/1

b) Baumaßnahmen der Gemeinde

Energetische Erneuerung Rathaus wurde im ZIP Programm bereits abgerechnet.

2. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte, der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge

- Gesetzliche Bestimmungen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB) zu entrichten: Ausgleichsbetragsbescheid

Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB): Ablösungsvereinbarung

Die Gemeinde kann nach § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn gutachtlich eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und die möglichen Einnahmen den voraussichtlichen Verwaltungsaufwand übersteigen (Bagatellregelung).

- Anfangs-, Endwert, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln.

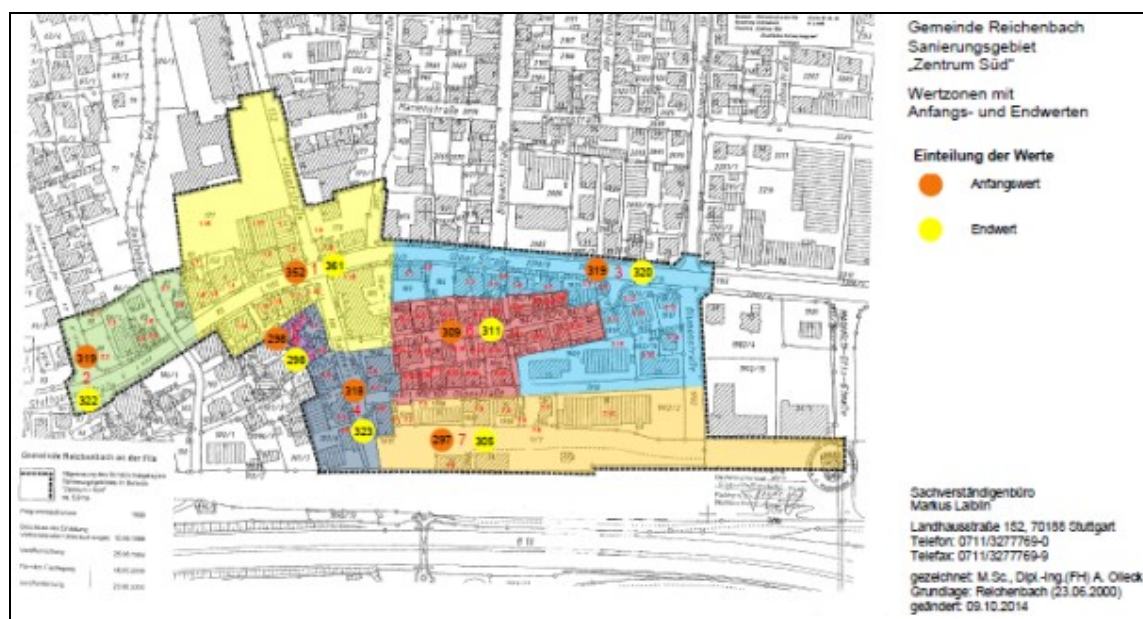
Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

$$\text{Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung} = \text{Endwert} - \text{Anfangswert}$$

Ermittlung Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“

Die Gemeinde hat den ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl.-Ing. Markus Laiblin mit der Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet Reichenbach a. d. Fils „Zentrum Süd“ beauftragt. Im Gutachten vom 04.11.2014 werden im Sanierungsgebiet für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Flächen die zonalen Anfangs- und Endwerte und die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt:



Ermittelte Anfangs- und Endwerte:

Nr.	Bezugsgrundstück in der Wertzone	Anfangswert	Endwert	Bodenwerterhöhung	
		€/m²	€/m²	€/m²	%
1	Stuttgarter Str. 4	352	361	9	2,6
2	Stuttgarter Straße 20	319	322	3	0,9
3	Ulmer Straße 12	319	320	1	0,3
4	Bahnhofstraße 14	318	323	5	1,6
5	Eichstraße 2	298	298	0	0,0
6	Seestraße 9	309	311	2	0,6
7	Olgastraße 12	297	305	8	2,7

Auf der Grundlage des Gutachtens und einer Grundbucherhebung der Gemeinde ergibt sich für die zum Abschluss der Sanierung ausgleichsbetragspflichtigen Flächen eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt rd. 79.000 €:

Wertzone		ausgleichsbetrags- pflichtige Fläche (m²)	Bodenwerterhöhung	
Nr.	Bezugsgrundstück		€/m²	€
1	Stuttgarter Str. 4	4.601	9,00	41.409
2	Stuttgarter Straße 20	490	3,00	1.470
3	Ulmer Straße 12	6.898	1,00	6.898
4	Bahnhofstraße 14	2.879	5,00	14.395
5	Eichstraße 2	456	0,00	0
6	Seestraße 9	5.813	2,00	11.626
7	Olgastraße 12	406	8,00	3.248
		21.543,00		79.046,00

- Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegenen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Erfahrungsgemäß entspricht im Zuge der Ausgleichsbetragerhebung die gutachtlich ermittelte Bodenwerterhöhung nicht immer dem vom Eigentümer zu zahlenden Ausgleichsbetrag, weil insbesondere

- Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB,
- Abschläge gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV und
- geringwertigere Grundstücksflächen

im Einzelfall den zu zahlenden Ausgleichsbetrag vermindern können.

Ausgleichsbetrag = san. bedingte Bodenwerterhöhung - Anrechnung / Abschlag

Im Folgenden wird die gutachtlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung den möglichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen gleichgesetzt, da Anrechnungen und Abschläge sich i.d.R. erst bei den Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern ergeben. Basierend auf dem Gutachten und der Grundbuchehebung durch die Gemeinde ergeben sich Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 79.000 € im Sanierungsgebiet.

3. Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Gemeinde kann von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn die unter 1. und 2. genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Entscheidung kann auch getroffen werden bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Die STEG hat im **Gutachten vom 11.11.2014** den Verwaltungsaufwand pro Erhebungsfall (EHF) für den Fall ermittelt, dass der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ in allen 185 Erhebungsfällen erhoben wird:

- Erhebungsverlauf

Bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands wird im Gutachten der STEG davon ausgegangen, dass ein Großteil der Grundstückseigentümer (80%) den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung unter Gewährung eines 20%igen Verfahrensabschlags über freiwillige Vereinbarungen mit der Gemeinde ablösen wird (Phase 1). Die restlichen Erhebungsfälle (20%) sind von der Gemeinde nach Abschluss der Sanierung per Bescheid zu erheben (Phase 2).

In Abstimmung mit der Gemeinde wird für die Ermittlung des Verwaltungsaufwands folgender **Erhebungsverlauf** zugrunde gelegt:

Erhebungsverlauf:		Anzahl	%
A	Ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke	66	-
B	Erhebungsfälle insgesamt	185	100%
C	Ablösevereinbarungen	148	80%
D	Ausgleichsbetragsbescheide	37	20%
E	Widersprüche insgesamt	28	-
F	Klagen	2	-
G	Umwandlung in Tilgungsdarlehen	9	5%

Es wird davon ausgegangen, dass 28 Eigentümer, die einen Ausgleichsbetragsbescheid erhalten, Widerspruch einlegen werden und zwei Eigentümer den Klageweg beschreiten werden.

- **Kosten der Ausgleichsbetragserhebung**

Bei einer Erhebung der Ausgleichsbeträge fallen Kosten für folgende Tätigkeiten an:

Phase 1: Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung

- Erstellung und Versand eines Informationsschreibens mit Anlagen an die Grundstückseigentümer
- Koordinierung und Durchführung der Erörterungsgespräche mit den Eigentümern
- Erstellung und Versand der Ablösevereinbarungen
- Bearbeitung von Ratenzahlungen, Tilgungsdarlehen etc.

Phase 2: Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung

- Erstellung von Einzelgutachten
- Anhörung der Eigentümer (Erörterungstermine)
- Erstellung und Versand der Ausgleichsbetragsbescheide
- Bearbeitung von Widersprüchen und Klagen

Es können nur die Kosten zum Ansatz gebracht werden, die die Gemeinde gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht geltend machen kann (Personalaufwand von Gemeinde, Gutachter und Sanierungsträger).

Rechtsanwaltskosten, Gerichtsgebühren und Beitreibungskosten können nicht in Ansatz gebracht werden, weil davon auszugehen ist, dass die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Gemeinde rechtmäßig ist und diese Kosten letztendlich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

- Bearbeitung von Ratenzahlungen, Tilgungsdarlehen etc.

- **Ermittlung des Verwaltungsaufwands**

Für den Fall, dass der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ in sämtlichen 185 Erhebungsfällen erhoben wird, ergibt sich ein Verwaltungsaufwand von rd.

1.170,- Euro pro Erhebungsfall

- **Gegenüberstellung von Einnahmen und Verwaltungsaufwand**

Wertzone				Bodenwerterhöhung/ Ausgleichsbetrag	Aufwand		Ertrag: + Defizit: -
Nr.	Bezugsgrundstück	Grdst.	EHF	€	€/EHF	€	€
1	Stuttgarter Str. 4	8	69	41.409	1.170	80.730	-39.321
2	Stuttgarter Straße 20	2	2	1.470	1.170	2.340	-870
3	Ulmer Straße 12	15	41	6.898	1.170	47.970	-41.072
4	Bahnhofstraße 14	9	17	14.395	1.170	19.890	-5.495
5	Eichstraße 2	6	0	0	1.170	0	0
6	Seestraße 9	23	53	11.626	1.170	62.010	-50.384
7	Olgastraße 12	3	3	3.248	1.170	3.510	-262
		66	185	79.046	1.170	216.450	-137.404

Im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ ist der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in den Wertzonen 1 bis 4, 6 und 7 höher als die mögliche Einnahme aus der Ausgleichsbetragserhebung, d.h. es besteht ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen.

In der Wertzone 5 gibt es zum Abschluss der Sanierung keine ausgleichsbetragspflichtigen Flächen.

- Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung

Im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ ist der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in den Wertzonen 1 und 2 höher als die möglichen Einnahmen aus der Ausgleichsbetragserhebung, d.h. es besteht ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen. Im restlichen Sanierungsgebiet sind keine Ausgleichsbeträge zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ in den Wertzonen 1 bis 4, 6 und 7 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, weil

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

4. Sanierungsabrechnung Stand 25.11.2014

4.1 Einnahmen

Bei der Erstellung der Sanierungsabrechnung sind

- die vom Land ausbezahlten Sanierungsfördermittel,
- die Sanierungseinnahmen (z.B. Ausgleichsbeträge) und
- Wertansätze

als Einnahmen in die Abrechnung einzustellen.

EINNAHMEN	in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 37) €	Weitere Einnahmen (AZA Nr. 38) €	Weitere Einnahmen Abrechnung €	Einnahmen insgesamt €
1. Städtebauförderungsmittel				
1.1 des Landes und ggf. des Bundes	3.520.064,00	0,00	0,00	3.520.064,00
1.2 Komplementärmittel der Gemeinde	2.346.709,33	0,00	0,00	2.346.709,33
Zwischensummen 1:	5.866.773,33	0,00	0,00	5.866.773,33
2. Grundstückserlöse	513.482,37	232.942,00	0,00	746.424,37
3. Darlehensrückflüsse	0,00	0,00	0,00	0,00
4. abgelöste Ausgleichsbeträge	1.008,00	0,00	0,00	1.008,00
5. Weitere sonstige Einnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 2 - 5:	514.490,37	232.942,00	0,00	747.432,37
6. Ausgleichsbeträge				
6.1 Beträge brutto	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2 Risikoabschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 6:	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Wertansätze				
7.1 für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	0,00	465.225,00	465.225,00
7.2 für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	0,00	0,00	0,00
7.3 aus Zinsausgleich oder Freilegung (Seite 11)	0,00	0,00	0,00	0,00
7.4 aus Erschl.anlagen, Baumaßnahmen u.a. (Seite 12)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 7:	0,00	0,00	465.225,00	465.225,00
Summe der Einnahmen 1 - 8:	6.381.263,70	232.942,00	465.225,00	7.079.430,70

Die Gemeinde hat im Verlauf der Sanierung sämtliche bewilligten Finanzhilfen in Höhe von 3.520.064,00 € beim Land abgerufen.

Die Sanierungsabrechnung ergibt Einnahmen in Höhe von **7.079.430,70 €**.

4.2 Ausgaben

Die Gemeinde hat im Verlauf der Sanierung in 37 Auszahlungsanträgen / Zwischenverwendungsnachweisen Ausgaben in Höhe von 6.573.131,37 € gegenüber dem Regierungspräsidium als förderfähig nachgewiesen:

A U S G A B E N	in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 37) €	Weitere Ausgaben (AZA Nr. 38) €	Weitere Ausgaben (siehe Beiblatt) €	Ausgaben insgesamt €
1. Vorbereitende Untersuchungen	15.919,13	0,00	0,00	15.919,13
2. Weitere Vorbereitungen	326.359,97	9.094,75	0,00	335.454,72
3. Grunderwerb	2.861.073,12	1.818,50	0,00	2.862.891,62
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.691.506,70	257.440,47	0,00	2.948.947,17
5. Baumaßnahmen	387.289,28	103.502,00	0,00	490.791,28
6. Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Vergütungen	290.983,17	45.040,32	44.232,70	380.256,19
Summe der Ausgaben 1 - 7:	6.573.131,37	416.896,04	44.232,70	7.034.260,11

4.3 Abrechnungsergebnis

Den Einnahmen in Höhe von 7.079.430,70 € stehen Ausgaben in Höhe von 7.034.260,11 € gegenüber:

	€
Summe der Einnahmen:	7.079.430,70
Summe der Ausgaben:	7.034.260,11
Überschuß (+) / Fehlbetrag (-):	45.170,59
Rückzahlung Finanzhilfen (60 %):	27.102

Die Sanierungsabrechnung endet vorbehaltlich der vollständigen Anerkennung des 38. Auszahlungsantrags sowie der weiteren Einnahmen der Abrechnung durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit einem Einnahmeüberschuss in Höhe von **45.170,59 EUR** (100 %). D.h. die Gemeinde muss nach vorliegendem Bescheid zur Abrechnung voraussichtlich **27.102 EUR** (60 %) an das Land zurückbezahlen.

Der Einnahmeüberschuss resultiert aus Wertansätzen für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke die mit Sanierungsmitteln erworben wurden und zum Abschluss der Sanierung im Besitz der Gemeinde verbleiben und ins fiskalische Vermögen der Gemeinde übergehen.

Beschlussvorschlag

Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

5. Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Zentrum Süd“

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und

die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.
2. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils.

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussvorschlag

Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Reichenbach „Zentrum Süd“ wird beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgt in Abstimmung mit RP Stuttgart und der STEG.

Weitere Vorgehensweise

- Erstellen eines abschließenden Auszahlungsantrags Nr. 38
- Endgültige Fertigstellung der Sanierungsabrechnung nach vorliegendem Erlass zum 38. Auszahlungsantrag
- Abgabe der Sanierungsabrechnung beim RP Stuttgart
- Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung in Abstimmung mit RP Stuttgart und der STEG
- Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung „Zentrum Süd“ erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern

Anmerkung

Der Forschungsbereich Stadtplanung am **Institut für angewandte Forschung der Hochschule für Technik Stuttgart** erarbeitete in den Jahren 2010 und 2011 eine Untersuchung zur Wirkungsweise der Städtebauförderung in Baden-Württemberg.

In der Studie wird festgestellt:

1 Fördereuro generiert ein Bauvolumen von 8,47 Euro

D.h. jeder eingesetzte Fördereuro zieht durchschnittlich 8,47 € an privaten und öffentlichen Investitionen nach sich.

In 14 Jahren haben das Land Baden-Württemberg und die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils rd. 5,8 Mio Eur Städtebauförderungsmittel im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ investiert. Dies ergibt nach der Studie angestoßene Folgeinvestitionen von

rd. 49 Mio Eur.

Eine Studie des RWI (Rheinisch Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) hat im Jahr 2004 bereits einen Anstoßfaktor der Städtebauförderung von 8,3 ermittelt.