Datum: 18.08.2016
 Amt: Kämmerei
 Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
 Aktenzeichen: 623.22
 Vorgang: GRV 031/2015 Gemeinderat -ö- am 17.03.2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Sanierung Zentrum Nord
 - Gestaltungsrichtlinie
 - Festsetzung Verfahrensabschlüsse bei Ablösung**

Gemeinderat 25.10.2016 öffentlich beschließend

Anlagen:
 Gestaltungsgrundsätze Zentrum Nord

Kommunikation:

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.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege, wie in der Anlage dargestellt.
2. Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung vorzeitig ablösen, erhalten einen Verfahrensabschlag von 20%.

Sachdarstellung:

I. Gestaltungsrichtlinie

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen tragen die in den Gestaltungsrichtlinien aufgeführten Grundsätze zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes bei. Sie enthalten Aussagen zur Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile. Neben umfassenden Erneuerungen betreffen diese Grundsätze auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollten traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.

Die Gestaltungsgrundsätze dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele im Sinne der §§ 144 und 145 BauGB. Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert.

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (z. B. Bebauungsplan) ist zu berücksichtigen.

II. Festsetzung Verfahrensabschläge bei Ablösung

1. Gesetzliche Bestimmungen

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 nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, d.h. Ausgleichsbeträge sind Sanierungseinnahmen.

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. 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 (Wertermittlungstichtag) 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:

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

3. Ausgleichsbetrag

Die ermittelte Bodenwerterhöhung entspricht nicht in jedem Fall dem Ausgleichsbetrag bzw. der abschöpfbaren Bodenwerterhöhung:

Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen gem. § 155 Abs. 1 BauGB

Nach § 155 Abs. 1 BauGB sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags ggf. folgende Anrechnungsbeträge zu berücksichtigen:

1. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB.
2. Bereits vom Eigentümer geleistete Ablösebeträge.
3. Bodenwerterhöhungen, die beim Erwerb von der Gemeinde als Teil des Kaufpreises entrichtet worden sind.
4. Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat.
5. Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB, die der Eigentümer selbst getragen hat.

Die Höhe des Anrechnungsbetrags ist ggf. gutachterlich zu ermitteln.

• **Berücksichtigung von Anrechnungen gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV**

Gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenbleibenden Bebauung ergeben, zu berücksichtigen, wenn es aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

$$\text{Ausgleichsbetrag} = \text{Bodenwerterhöhung} - \text{Anrechnungsbeträge}$$

4. Verfahrensabschlag bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags

Die Gemeinde kann nach § 155 Abs. 3 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösungsvereinbarung).

Das Innenministerium hat 1992 die Einräumung eines Verfahrensabschlages von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrags für zulässig erklärt, da die vorzeitige Ablösung für die Gemeinde erhebliche Vorteile bringt:

- Der Verwaltungsaufwand gegenüber einer ansonsten erforderlichen Veranlagung ist geringer.
- Ein Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos wird vermieden.
- Es ergeben sich Einsparungen im Einzugsverfahren. Beitreibung, Stundung, Ratenzahlung oder gar Erlass entfallen.
- Leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit aufgrund von Abschlägen
(Der Ausgleichsbetrag ist unabhängig davon, ob der Grundstückseigentümer Sanierungsfördermittel erhalten hat oder nicht!)

Der Eigentümer kann nur dann einen Verfahrensabschlag erhalten, wenn er mit der Gemeinde vor Abschluss der Sanierung eine entsprechende Ablösungsvereinbarung abschließt.

$$\text{Ablösebetrag} = \text{Ausgleichsbetrag} - \text{Abschlag } 20\%$$