



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 01.02.2012	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Vermessungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0021 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511090 Kostenstelle: entfällt Kostenträger: entfällt		
Investitionsnummer: entfällt Sachkonto: entfällt		

**Betreff: Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 des
Baugesetzbuches im Sanierungsgebiet "Ortskern Arheilgen"**

Vorlage vom: 20.01.2012

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt den Bericht über den Verfahrensstand der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Arheilgen“ und das Tätigwerden von Professor Dr. Wolfgang Hagedorn vom Studienzentrum für europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft, Detmold zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis.
2. Entsprechend der Vorgehensweise im Sanierungsgebiete „Martinsviertel“ wird angestrebt, bereits vor Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung mit den Eigentümern freiwillige Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags abzuschließen. Für jedes Jahr der vorzeitigen Ablösung soll als Zins- und Risikoausgleich ein Nachlass von 6 % gewährt werden. Professor Hagedorn wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern seine Methode der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erläutern und Fragen beantworten.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung:

1 Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern Arheilgen“

1.1 Allgemeines

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und der Erhaltung historischer Siedlungsstrukturen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt am 14. Mai 1987 den „Ortskern Arheilgen“ als Sanierungsgebiet im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes festgelegt. Nach Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde die Satzung am 21. November 1987 in Kraft gesetzt. Entsprechend einer Vorgabe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung soll die Sanierungsmaßnahme Ende 2014 zum Abschluss kommen.



Übersichtskarte des Sanierungsgebietes „Ortskern Arheilgen“

1.2 Städtebauliche Missstände

Private Baumaßnahmen hatten zu nicht strukturgerechten Erneuerungsmaßnahmen und funktional unbefriedigenden baulichen Ergänzungen geführt. Der wenig sensible Umgang mit bauhistorisch wertvoller Bausubstanz entsprach nicht den Zielen der im Städtebau ab Mitte der 70er Jahre entwickelten Strategie der „Erhaltenden Erneuerung“. Neben diesen unbefriedigenden baulichen Ergänzungen, zeigten sich in Arheilgen weitere städtebauliche Missstände und Probleme. Der überörtliche Nord-Süd-Durchgangsverkehr auf der Frankfurter Landstraße belastete in starkem Maße das

Arheilger Zentrum und die anliegenden Wohngebiete. Die gesamte Umgebung des durch den Ortskern fließenden Ruthsenbachs und des dazugehörigen Grünzuges befand sich in einem städtebaulich vernachlässigten Zustand. Der Bachlauf entlang der Bachstraße und der Unteren Mühlstraße war teilweise verschlossen oder zwischen Mauern eingezwängt, die Uferzonen waren nur unzureichend gestaltet und wichtige Wegeverbindungen fehlten.

1.3 Städtebauliche Ziele

Die Bewahrung und Sanierung bauhistorisch wertvoller Substanz und die Sicherung des gewachsenen Ortsbildes, die Belebung der Stadtteilmitte, die Aufwertung des alten Ortskerns durch die Umgestaltung des Ruthsenbachbereichs zwischen Rückenmühle und Messeler Straße sowie die Stärkung der Wohnfunktion von Arheilgen und die Lösung der Verkehrsprobleme wurden als wesentliche Ziele festgelegt.

1.4 Städtebauliche Maßnahmen

Mit der Fertigstellung der B-3 Umgehungsstraße im Februar 1999 war der erste Schritt zur Verkehrsberuhigung der Frankfurter Landstraße geschafft. Im Jahr 2006 begann die bauliche Umgestaltung der Frankfurter Landstraße und die Verlängerung der Straßenbahnlinie bis ans Ortsende. Nach dem Abschluss des Projektes im Dezember 2011 ist die Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum ebenfalls abgeschlossen.

Nach dem Wegfall der Wendeschleife im Ortszentrum ist nun die Ansiedlung eines Supermarktes unter Einbeziehung der ehemaligen HEAG-Halle geplant.

Eine wesentliche Maßnahme bestand in der Freilegung des Ruthsenbachs in der Unteren Mühlstraße und der Neugestaltung des Bachbereichs zwischen Rückenmühle und Messeler Straße sowie der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachstraße. Gleichzeitig wurde das Wegenetz zum Grünzug Ruthsenbach ergänzt.

Der Erwerb und die Modernisierung des um 1775 errichteten Gasthauses „Zum Goldnen Löwen“ mit Veranstaltungssaal (Frankfurter Landstraße 153) und dessen Nutzung als bürgerschaftliches Zentrum haben die Bedeutung und die Attraktivität des Stadtteilzentrums deutlich verbessert.

Um kostenintensive private Sanierungsmaßnahmen zu tragbaren Bedingungen für die Eigentümer zu ermöglichen, wurden mit öffentlichen Sanierungsmitteln Finanzierungshilfen gewährt. Gefördert wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Hierzu gehörten Verbesserungen der Wohnungsgrundrisse, der Einbau von Bädern, Toiletten und Heizungen, die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden sowie Wärmeschutzmaßnahmen. Darüber hinaus wurden bei umfassenden Renovierungsmaßnahmen auch die Neugestaltung von Hof- und Freiflächen sowie Planungskosten bezuschusst.

Zahlreiche Eigentümer aus dem Sanierungsgebiet haben sich im Zuge der Ortskernsanierung zu umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entschlossen. Die Bewahrung der historisch wertvollen Bausubstanz konnte somit in großem Umfang gesichert werden.

2 Ausgleichsbetrag der Eigentümer

2.1 Allgemeines

Die positive Entwicklung in einem Sanierungsgebiet beeinflusst den Wert der Grundstücke. Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel an den entstandenen Kosten der Sanierung zu beteiligen sind. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag soll der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entsprechen.

Nach § 154 Absatz (2) des Baugesetzbuchs besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks 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).

Der Ausgleichsbetrag ist eine vorteilsbezogene, zweckgebundene Abgabe zur Mitfinanzierung der Sanierung und hat beitragsähnlichen Charakter. Er ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten.

Die Stadt Darmstadt ist zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge durch den Bundesgesetzgeber verpflichtet. Der Ausgleichsbetrag wird in der Endabrechnung der Sanierungsmaßnahme mit dem Land Hessen als Einnahme verbucht.

2.2 Ermittlung der Ausgleichsbeträge

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat zur Vorbereitung des absehbaren Abschlusses der Sanierung im „Ortskern Arheilgen“ Herrn Professor Dr. Wolfgang Hagedorn vom Studienzentrum für europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft, Detmold mit einem Gutachten zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB beauftragt. Professor Hagedorn war bereits im Sanierungsgebiet Martinsviertel als externer Gutachter mit großem Erfolg tätig. In rund 75 % aller Fälle wurden einvernehmlich mit den Betroffenen freiwillige Ablösevereinbarungen abgeschlossen und dadurch etwa 885.000 EUR im Sanierungshaushalt vereinnahmt.

Inzwischen liegen die Ergebnisse über das Sanierungsgebiet „Ortskern Arheilgen“ vor. Entsprechend der bei Abschlussbewertung von Sanierungsmaßnahmen üblichen Bewertungspraxis ist Professor Dr. Wolfgang Hagedorn wiederum zweistufig vorgegangen.

In der ersten Stufe der Ermittlung sind die flächenhaft wirkenden wertrelevanten Kriterien entscheidend. Es wurde dabei untersucht, in welchen Zonen des Sanierungsgebietes bodenwertrelevante Verbesserungen feststellbar sind. Dabei wurden die Standortfaktoren Gesellschaftslage, Verkehrsanbindung, Beeinträchtigung, Standortnutzung und Standortqualität für die einzelnen Zonen quantifiziert.

Grundlagen der jeweiligen Einstufungen waren die Festsetzungen in Bebauungsplänen, die örtliche Situation sowie Auskünfte der beteiligten städtischen Stellen über die im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen.

Die zweite Stufe stellt den Übergang auf das Einzelgrundstück dar. Hier sind die individuellen Merkmale des Einzelgrundstücks zu würdigen.

2.3 Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens Hagedorn

Das Gutachten ergab, dass für rund 200 private Grundstücke ein Ausgleichsbetrag anfällt, insgesamt ca. 525.000,- EUR unter pauschaler Berücksichtigung von Eigenleistungen der Eigentümer. Bei der Fläche von rund 99.000 m² ergibt sich eine mittlere Wertsteigerung von rund 5,30 EUR/m².

2.4 Weitere Verfahrensweise

Die Untersuchungen von Prof. Hagedorn in nunmehr über 70 sanierenden Städten unterschiedlicher Größe haben gezeigt, dass mögliche Probleme bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen bereits vor Aufhebung der Sanierungssatzung gelöst und erhebliche Aufwendungen oder gar Rechtsstreitigkeiten vermieden werden können. Dies wurde auch durch die bisherige Erfahrung im Sanierungsgebiet „Martinsviertel“ bestätigt. Das setzt voraus, dass möglichst frühzeitig freiwillige Ablösevereinbarungen mit den Eigentümern angestrebt werden. Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen. Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird dann die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme ermittelt. Dabei wird die Zeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt, in dem der Ausgleichsbetrag um einen entsprechenden Abschlag gemindert wird. Auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird der Ausgleichsbetrag vorzeitig und endgültig abgelöst. Spätere Nachforderungen sind ausgeschlossen. Die vorzeitige Ablösung hat für den Eigentümer und die Stadt Vorteile. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt kann die mit der vorzeitigen Ablösung verbundenen Einnahmen nutzen, um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen weiter zu finanzieren. Nach den Vorgaben des Gesetzgebers müssen solche Einnahmen wieder der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zugeführt werden und nicht wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach Aufhebung der Sanierungssatzung anteilig an das Land Hessen abgeführt werden. Damit trägt die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen direkt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet „Ortskern Arheilgen“ bei, da die Gelder sofort in den aktuellen Sanierungshaushalt fließen.

Für die Eigentümer hat eine vorzeitige Ablösung den Vorteil, dass ihnen Zins- und Risikoabschläge gewährt werden. Damit lässt sich der zu zahlende Betrag reduzieren. Zudem kann der Eigentümer sicherer planen und kalkulieren. Insoweit das Grundstück den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechend bebaut oder genutzt ist, kann der Eigentümer die vorzeitige Entlassung aus der Sanierung beantragen. Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird dann gelöscht. Hat der Eigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst, entstehen ihm keine weiteren Kosten. Nach diesem Modell soll auch in Arheilgen vorgegangen werden. Entsprechend den Modalitäten im Sanierungsgebiet Martinsviertel wird den Eigentümern für jedes Jahr der vorzeitigen Ablösung als Zins- und Risikoausgleich ein Nachlass von 6 % gewährt. Es ist geplant, in Kürze auf die betroffenen Eigentümer zuzugehen und ihnen den Abschluss von Ablösevereinbarungen anzubieten. Es hat sich bewährt, die praktische Abwicklung durch ein externes, von der jeweiligen Stadt unabhängiges Büro durchführen zu lassen.

Nach dem Beschluss dieser Vorgehensweise durch die städtischen Gremien, soll Professor Hagedorn im Rahmen einer Veranstaltung mit den betroffenen Eigentümern sein Gutachten und die angewandte Methode erläutern und veranschaulichen, warum

und in welchen Fällen Ausgleichsbeträge anfallen. Er wird dabei allgemeine Fragen beantworten, so dass sich die Betroffenen umfassend informieren können.

Darmstadt, 20. Januar 2012
III/62 kb Nst. 2627

Dezernat III

Dezernat IV

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer