



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.09.2007	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	Stadtplanungsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: II III VI 20 61 62 Stvv	Öffentlich: Ja Nein ☒ ☒	Vorlage-Nr. 2007/0548 Magistratsbeschluss-Nr. 644

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

Vorlage vom: 06.09.2007

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt das zusammengefasste Ergebnis des Gutachtens von Professor Dr. Wolfgang Hagedorn vom Studienzentrum für europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft, Detmold zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Martinsviertel“ zur Kenntnis.
2. Die mit Professor Hagedorn zusammenarbeitende Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH, Worms wird vom Magistrat beauftragt, entsprechend dem mit Unterstützung des Landes Hessen entwickelten Modell, 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. Bei einer angedachten Aufhebung der Sanierungssatzung im Jahre 2012 ergibt sich bei einer vorzeitigen Ablösung 2007 ein Diskontierungszeitraum von 5 Jahren. Die Kosten der Beauftragung können aus Sanierungsfördermitteln finanziert werden.

3. Die Festsetzung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen kann für die Grundstückszonen entfallen, in denen die Endwerte nicht höher als die Anfangswerte ausfallen. Anträgen auf die Entlassung aus solchen Zonen des Sanierungsgebiets kann, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, ohne ein Erhebungsbescheidverfahren entsprochen werden.

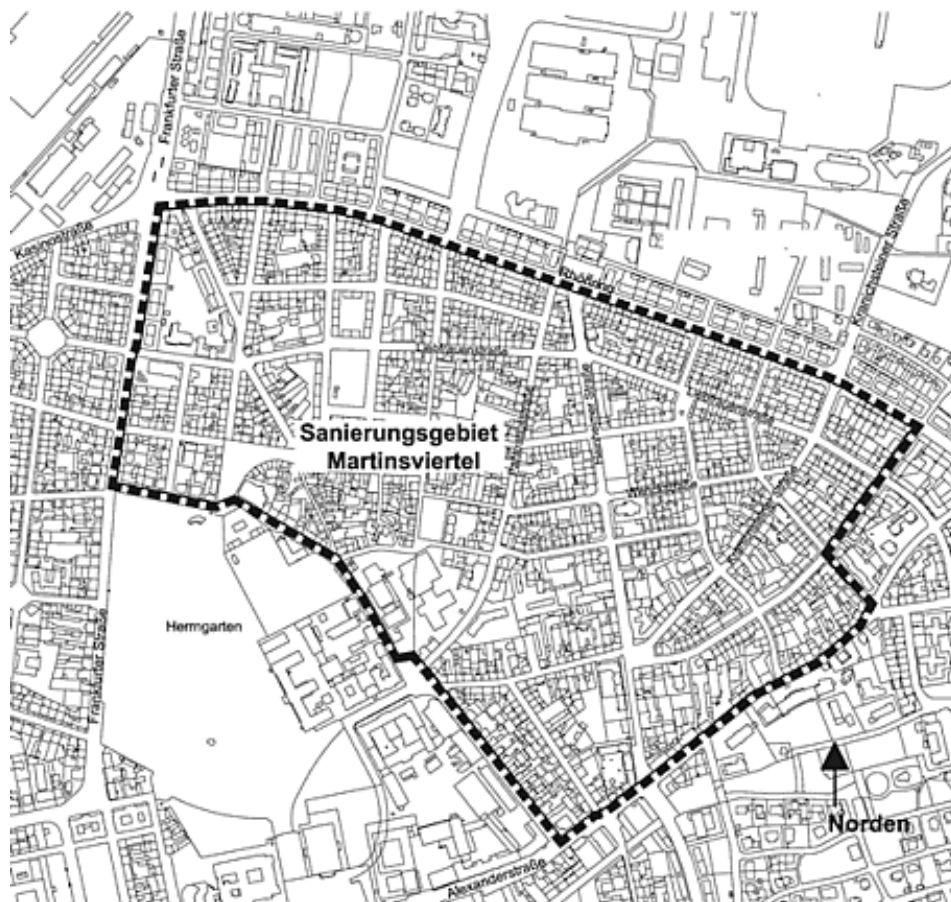
Anlagen:**Beschluss des Magistrats vom 10.10.2007**

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründung:

1 Entwicklung des Sanierungsgebietes „Martinsviertel“

Die unbefriedigende Wohnqualität und gravierende Mängel im baulichen Zustand der Gebäude waren 1972 die Gründe für die Erklärung des „Martinsviertels“ zum Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz. Ziel dieser Maßnahme war es, das Viertel wieder wohnlich zu machen und dabei aber seinen typischen Charakter zu erhalten.



Übersichtskarte des Sanierungsgebietes „Martinsviertel“

Als Grundlage für die Sanierung wurde 1975 der „Rahmenplan Martinsviertel“ beschlossen, der folgende wesentliche Ziele enthält:

Bebauung:	Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung von erneuerungsbedürftigen Altbauten
Freiflächen:	Erhalt der Blockrandbebauung Schaffung von Grün- und Erholungsräumen in den Blockinnenbereichen, in denen auch Spielflächen für Kleinkinder eingerichtet werden können.

Öffentlicher Raum:	Neugestaltung von Straßen und Plätzen
Verkehr:	Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
Soziale Infrastruktur:	Verbesserung der Versorgung mit sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Horte oder Freizeit- und Begegnungsstätten.

Verwirklicht werden diese Ziele durch die Förderung von Wohnungsmodernisierungen und Gebäudesanierungen mit der dazugehörigen Sozialplanung, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Neugestaltung von Plätzen sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen, die verbindliches Baurecht schaffen.

Seit geraumer Zeit weist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung darauf hin, die Sanierung Martinsviertel zu Ende zu bringen.

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 „Martinsviertel“ 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.

Das Gutachten liegt inzwischen vor.

Entsprechend der bei Abschlussbewertung von Sanierungsmaßnahmen üblichen Bewertungspraxis ist Professor Dr. Wolfgang Hagedorn 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 des Stadtplanungsamtes über im Rahmen der Sanierung durchgeführte Maßnahmen.

Die zweite Stufe stellt den Übergang auf das Einzelgrundstück dar. Hier sind die individuellen Merkmale des Einzelgrundstücks zu würdigen. Das zweistufige Wertermittlungsverfahren ist vom Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 04.03.1982 – III ZR 156/80 – bestätigt worden.

Entsprechend den Förderrichtlinien des Landes Hessens muss der Gutachterausschuss für Grundstückswerte das vorgelegte Gutachten dahingehend prüfen, ob er die angewandte Wertermittlungsmethode und die entstandenen Ergebnisse für plausibel und sachgerecht hält.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat in einer gutachterlichen Stellungnahme vom 6. Juni 2007 das Gutachten von Herrn Professor Hagedorn als eine qualifizierte Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB für das Sanierungsgebiet „Martinsviertel“ anerkannt.

2.3 Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens Hagedorn

Das Gutachten ergab, dass für rund 260 private Grundstücke ein Ausgleichsbetrag anfällt, insgesamt ca. 1,6 Mio EUR unter pauschaler Berücksichtigung von Eigenleistungen der Eigentümer. Bei der Fläche von 106.000 m² ergeben sich rd. 15,- EUR/m². Für gemeindeeigene Grundstücke entsteht keine Ausgleichspflicht, da sonst Gläubiger und Schuldner identisch wären. Sofern solche Grundstücke sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfahren, werden diese allerdings in der Abrechnung der Städtebaufördermittel berücksichtigt

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. 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 Martinsviertel 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 weitere Kosten.

Mit Unterstützung des Landes Hessen hat Prof. Hagedorn gemeinsam mit der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH, Worms ein Modell entwickelt und erfolgreich erprobt, in dem die Ermittlung der Ablösebeträge mit der Anbahnung von Ablösevereinbarungen verbunden wird. Bei diesem Modell wird den Eigentümern für jedes Jahr der vorzeitigen Ablösung als Zins- und Risikoausgleich ein Nachlass von 6 % gewährt. Bei einer angedachten Aufhebung der Sanierungssatzung im Jahre 2012 ergibt sich bei einer vorzeitigen Ablösung 2007 ein Diskontierungszeitraum von 5 Jahren. Die Erfahrung in anderen Städten zeigt, dass rund 90 % aller Eigentümer dieses Angebot der freiwilligen Ablösung annehmen.

Nach diesem Modell soll auch in Darmstadt vorgegangen werden. Dabei wird in Erörterungen mit den Eigentümern geklärt, ob und in welchem Umfang sie zu den Wertsteigerungen durch eigene Aufwendungen und Maßnahmen beigetragen haben. Dies führt in solchen Fällen gegebenenfalls zu einer Reduzierung des Ausgleichsbetrages durch Anrechnung dieser eigenen Aufwendungen (§ 155 BauGB). Es ist geplant, in Kürze auf die betroffenen Eigentümer zuzugehen und ihnen den Abschluss von Ablösevereinbarungen anzubieten. Laut Angebot der erwähnten Gesellschaft Stadtentwicklung und Städtebau mbH, Worms werden hierfür Kosten in Höhe von ca. 55.000,- EUR entstehen, die durch Sanierungsmittel finanziert werden können und im Haushalt bereitstehen.

Es hat sich in anderen Städten bewährt, die Abwicklung der Modalitäten durch ein externes, von der jeweiligen Stadt unabhängiges Büro durchführen zu lassen. Dies trägt erheblich zur Akzeptanz der zu leistenden Beträge bei.

Darmstadt, den 06.09.2007
III/62 kb • VI/61.1/ur - st

Der Dezernent II

Der Dezernent III

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat