

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0726/15</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	29.09.2015	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.10.2015	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	22.10.2015	Vorberatung	
Stadtrat	29.10.2015	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Städtebauförderung  
Abrechnung von Sanierungsgebieten und Erhebung von Ausgleichsbeträgen  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Bericht zum aktuellen Sachstand der Abrechnung von Sanierungsgebieten und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:**

Schon kurz nach dem Inkrafttreten des früheren Städtebauförderungsgesetzes im Jahre 1971 – jetzt Teil des Baugesetzbuches – hat die Stadt Ingolstadt mit den ersten Sanierungsmaßnahmen begonnen. In den Anfangsjahren lag der Schwerpunkt der Aktivitäten bei Grunderwerbs- und Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Betriebsverlagerungen und Verbesserungen der Infrastruktur. Ab 1978 wurde mit Modernisierungsmaßnahmen in Privatgebäuden begonnen. Im Vordergrund aller Überlegungen stand immer die Erhaltung der Stadtstrukturen mit der behutsamen Erneuerung der historischen Bausubstanz. Die geförderten Modernisierungsmaßnahmen waren der Ausgangspunkt einer Reihe weiterer privater Um- und Neubauvorhaben, die in wenigen Jahren das Bild großer Teile der Altstadt erheblich aufgewertet haben.

Bis heute wurden im gesamten Stadtgebiet insgesamt 24 Sanierungsgebiete ausgewiesen, davon alleine 17 in der Altstadt. Im Jahr 2015 wurde der Bereich beiderseits der Ludwigstraße von der Theresienstraße bis einschließlich Paradeplatz als das Sanierungsgebiet „T“ ausgewiesen.

Bisher wurden insgesamt 14 Sanierungsgebiete abgerechnet bzw. teilabgerechnet. Gegenstand dieser Sanierungsgebietsabrechnungen sind alle städtebaulich geförderten Vorhaben und Projekte eines Sanierungsgebietes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen. Sie enthalten eine Übersicht über die tatsächlich geleisteten Ausgaben und die dafür erhaltenen Städtebaufördermittel

sowie eine Darstellung des Zustandes vor und nach der Erneuerung (Dokumentation). Die in diesen Gebieten seinerzeit geleisteten Finanzhilfen wurden als Vorausleistungen in Form von zinslosen Darlehen gewährt und im Zuge der Abrechnung bisher ausnahmslos in Zuschüsse umgewandelt. Die Satzungen der abgerechneten Sanierungsgebiete E (Bereich Cavaliere Heydeck und Elbracht) und F (engerer Zeughausbereich) wurden bereits aufgehoben, da die Sanierungsmaßnahmen seit geraumer Zeit abgeschlossen sind. Die Aufhebung weiterer Satzungen ist vorgesehen, sobald in den jeweiligen Gebieten keine weiteren Maßnahmen mehr beabsichtigt und erforderlich sind, wobei nach dem BauGB alle Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden - dies betrifft immerhin 19 der insgesamt 24 Sanierungsgebiete - spätestens bis zum 31.12.2021 aufgehoben werden müssen. In begründeten Einzelfällen besteht die Möglichkeit zur Verlängerung.

Die Zwischenabrechnung des Sanierungsgebietes H (Stadtmauer, Unterer Graben zwischen Paradeplatz und Proviantstraße) wird vorbereitet und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Für die verbleibenden Sanierungsgebiete ist eine Abrechnung noch nicht erforderlich, da nach wie vor Sanierungsbedarf besteht.

Somit wurde die von der Regierung von Oberbayern in den letzten Jahren mit Nachdruck geforderte Abrechnung der Sanierungsgebiete, die auch Voraussetzung für die Gewährung weiterer Städtebaufördermittel ist, soweit derzeit möglich durchgeführt.

Nach wie vor ist allerdings gemäß 154 BauGB das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen durchzuführen. Dies wird in den nächsten Jahren ein Arbeitsschwerpunkt im Rahmen der Städtebauförderung sein. Das System der Städtebauförderung ging anfangs davon aus, dass durch die Sanierungsmaßnahmen in den Altstadtquartieren eine Wertsteigerung der Grundstücke eintritt, die dann mittels eines sog. Ausgleichsbetrages erhoben und von den Grundstückseigentümern wieder an den Förderer (Bund/Land/Stadt) zurückbezahlt werden muss. Diese Ausgleichsbetragsregelungen sind darauf angelegt, die durch die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bewirkten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen von den Grundstückseigentümern zur Finanzierung der Maßnahmen zu erhalten. Sie sind als ein Beitrag zur Finanzierung der Gesamtkosten anzusehen. Bei den Vorüberlegungen zum Städtebauförderungsgesetz 1971 und bei der Einleitung der ersten Sanierungsverfahren wurde noch angenommen, dass mit den Ausgleichsbeträgen ein ganz erheblicher Teil der Kosten der Allgemeinheit finanziert werden könne.

Inzwischen weiß man, dass die Kosten der Allgemeinheit meist viel höher liegen als die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen. Denn die Eigentümer haben nicht die tatsächlichen Kosten zu erstatten, sondern nur die für ihr Grundstück nachweisbaren sanierungsbedingten Werterhöhungen als einen Beitrag für die Maßnahmenfinanzierung.

Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bemessen sich nach 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Hiernach sind für jedes Grundstück zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln sind. Dabei bleibt die übliche Preisentwicklung des Immobilienmarktes außen vor.

Im Rahmen der bisherigen Sanierungsgebietsabrechnungen wurden zwar bereits Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch einen externen Gutachter erstellt. Da dieser Gutachter nicht mehr zur Verfügung steht, musste für die weiteren Gutachten ein Ersatz gefunden werden. Die Stadt hat deshalb im Jahr 2012 Herrn Prof. Wolfgang Hagedorn in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beauftragt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Ausgleichsbetragspflichtigen wurden bzw. werden auch die bestehenden Gutachten überarbeitet und aktualisiert. Mittlerweile wurden die sich ergebenden Bodenwertsteigerungen für folgende Sanierungsgebiete rechnerisch ermittelt:

Sanierungsgebiet	Ausgleichsbeträge insgesamt	Zahlungspflichtige Grundstücke
A	57.000 Euro	18
G	32.500 Euro	7
L	41.900 Euro	24
O	42.700 Euro	8

Dabei blieben jeweils die Grundstücke der Stadt unberücksichtigt. Für Grundstücke mit Gemeinbedarfseinrichtungen oder Sozialem Wohnungsbau werden keine Bodenwertsteigerungen ermittelt.

Für die Sanierungsgebiete B, C, D, H, K, M und N werden die Gutachten zurzeit vorbereitet. Die übrigen Sanierungsgebiete werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt, d.h. die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes und nicht Gebietsumgestaltungen stehen im Vordergrund der Sanierung, so dass keine Bodenwertsteigerungen bewirkt werden und damit auch keine Ausgleichsbeträge anfallen. Das neue Sanierungsgebiet T wird ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die ermittelten Bodenwerterhöhungen sind vom Eigentümer als Ausgleichsbetrag einzufordern. Aber nicht alle Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet fallen unter den Ausgleichsanspruch der Stadt. Sie müssen gemäß Baugesetzbuch um den Teil verringert werden, den der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Je nach Art und Umfang der durchgeführten eigenen Maßnahmen können die Ausgleichsbeträge bis zu 50% reduziert werden. Angerechnet werden in erster Linie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen auf dem eigenen Grundstück, es kann aber auch eine Verbesserung des Grundstückszuschnitts durch Zukauf anrechnungsfähig sein. Die Anrechnungen werden von der Stadt auf Grundlage der Ermittlungen des Gutachters in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern in jedem Einzelfall ermittelt. Der Grundstückseigentümer hat die eigenen Aufwendungen durch geeignete Nachweise zu belegen. Unterhaltsmaßnahmen können nicht angerechnet werden.

Die Stadt ist verpflichtet, die Ausgleichsbeträge nach Aufhebung der Sanierungssatzung (spätestens 2021 bei Sanierungsgebieten, die vor 2007 in Kraft getreten sind) innerhalb von vier Jahren durch Bescheid von den Grundstückseigentümern zu erheben. Es besteht aber die Möglichkeit, vor Aufhebung der Sanierungssatzungen auf freiwilliger Basis Ablösungsvereinbarungen mit den Zahlungspflichtigen zu schließen. Dadurch können einerseits Einnahmen vorzeitig realisiert werden und andererseits besteht sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für die Stadt Rechtssicherheit. Dadurch werden langjährige gerichtliche Auseinandersetzungen, welche gemäß den Erfahrungen anderer Städte mit Sicherheit zu erwarten sind, vermieden. Eventuelle Rechtsstreitigkeiten sind für die Stadt mit zum Teil hohem finanziellem Aufwand und Risiken verbunden. Als Anreiz für die Grundstückseigentümer zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages werden die zu leistenden Beträge diskontiert, was rechtlich möglich ist. In Abhängigkeit von der Zeitspanne von endgültiger Fälligkeit des Ausgleichsbetrages und vorzeitiger Ablösung kann die Diskontierung bis zu einem Drittel des Ausgleichsbetrages ergeben.

Ziel der Verwaltung ist es, möglichst viele Grundstückseigentümer dazu zu bewegen, den Ausgleichsbetrag vorzeitig zu entrichten. Zu diesem Zweck wird bereits anlässlich von Kontakten zu Ausgleichsbetragspflichtigen, z.B. bei der Veräußerung von Grundstücken, bei Beratungsgesprächen oder bei Bauvorhaben im Sanierungsgebiet, auf die zukünftige Ausgleichsbetragspflicht und die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung hingewiesen. Auf diese Weise konnten bereits erste Erfolge mit vorzeitigen Ablösebeträgen in Höhe von über 24.000 EUR erzielt werden. Es ist geplant, dies weiterzuführen und zu intensivieren.

Darüber hinaus ist nach Fertigstellung der Gutachten geplant, alle Ausgleichsbetragspflichtigen über die Höhe des jeweiligen Ausgleichsbetrages durch ein Anschreiben mit dem Angebot der Ablösung zu informieren. Es ist beabsichtigt, dies in regelmäßigen Abständen zu wiederholen mit dem Hinweis, dass sich der Vorteil der Diskontierung jährlich reduziert. Außerdem sollen die Grundstückseigentümer vor der turnusmäßigen Aktualisierung der jeweiligen Bodenwertgutachten auf die Möglichkeit einer Erhöhung des Ausgleichsbetrages hingewiesen werden.

Durch diese mit der Regierung von Oberbayern abgestimmte und auch in anderen Städten bereits erfolgreich praktizierte Vorgehensweise erfüllt die Stadt Ingolstadt ihre nach BauGB bestehende Verpflichtung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge und nutzt gleichzeitig die rechtlichen Möglichkeiten, um die Grundstückseigentümer nicht mehr als unbedingt notwendig finanziell zu belasten.

#### Anlagen

Übersichtsplan Sanierungsgebiete in der Altstadt

Übersichtsplan Sanierungsgebiete Gesamtstadt

