



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.04.2009		
Geschäftszeichen	SAN/Br		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.06.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 208/09

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Stadtmitte-Münster"  
- Beschluss über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 ff BauGB

Anlagen:

**Antrag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Sanierungsgebiet "Stadtmitte-Münster" die Ausgleichsbeträge nach § 154 ff Baugesetzbuch zu erheben.
2. Bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs. 3 BauGB wird die Verwaltung ermächtigt, einen Verfahrensnachlass in Höhe von bis zu 20 % des gesetzlichen Ausgleichsbetrages zu gewähren.

SANIERUNGSTREUHAND ULM GMBH

Brachmann

Junk

---

Genehmigt: BM 3.C 3.OB	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Nachdem die Sanierung im Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Münster“ als fünftes Sanierungsgebiet vor dem Abschluss steht, ist dort ebenso wie in den bisherigen Sanierungsgebieten die Frage der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu lösen.

## Rechtsgrundlage

Die Erhebung eines Ausgleichsbetrages ist im **§ 154 BauGB** vorgeschrieben.

"Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht".

Weiter heißt es:

"Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht 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 Sanierungsgebietes ergibt".

Die Gemeinde kann nur dann von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen absehen, wenn

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

## Methode

Die Methode zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge soll drei Bedingungen erfüllen.

Sie soll:

- **verständlich und vermittelbar**
- **gerecht und**
- **gerichtsfest sein.**

## Verständlich und vermittelbar

Den Eigentümern muss die Art und Weise der Ermittlung des Ausgleichsbetrages (Methode und Höhe des Ausgleichsbetrages) allgemein verständlich erläutert werden können.

## Gerecht

Die im Sanierungsgebiet für die Allgemeinheit eingesetzten Sanierungsmittel sollen wirtschaftlich und sozial verträglich in gewissem Umfang von den Eigentümern mitfinanziert werden. Die Bodenpreissteigerung aufgrund von öffentlichen Investitionen soll nicht in vollem Umfang den Eigentümern zugute kommen. Die Methode zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist in der gleichen Differenzierung über das gesamte Sanierungsgebiet anwendbar und darüber hinaus für alle Sanierungsgebiete der gleichen Stadt.

## Gerichtsfest

Bei einem eventuell notwendigen Gerichtsverfahren werden u.U. die Höhe der Beträge und die Methode zu ihrer Ermittlung überprüft.

Um den Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, sind bundesweit eine ganze Reihe von Methoden entwickelt worden. Die meisten dieser Methoden sind nur für ganz bestimmte Gebietstypen von Sanierungsgebieten

anwendbar (z.B. Industriebrache, Flächensanierung, sehr große Sanierungsgebiete, Stadtzentren u.a.). In der Literatur haben sich als für alle Typen geeignet die Methode des Prof. Hagedorn und die "Niedersachsen-Methode" empfohlen. In der Praxis hat man aber mit beiden Methoden seine Schwierigkeiten. Deshalb entwickeln viele Gemeinden aus den beiden Methoden ihre eigene, für die jeweilige Stadt zugeschnittene Methode, insbesondere um das Verfahren der beiden Methoden zu vereinfachen.

Nach mehreren Gesprächen mit Kollegen in anderen Städten hat auch die SAN eine differenzierte Methode aus den beiden genannten Methoden entwickelt. In einer Reihe von Fachgesprächen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und auch mit dem Gutachterausschuss selbst ist die Methode gewachsen und verfeinert worden.

### **SAN-Methode (Ulmer Modell)**

Für die Sanierungsgebiete sind schon sehr weitsichtig zu Beginn der Sanierung (und dieser Tatbestand ist im vorliegenden Falle außerordentlich hoch zu bewerten) für alle Grundstücke die Anfangswerte zum Stichtag der förmlichen Festlegung bestimmt worden. Das Problem vieler Gemeinden erst zum Ende der Sanierung die Anfangswerte festzulegen, stellt sich uns somit nicht.

Schwierig ist nun die sanierungsbedingte Erhöhung festzustellen.

SAN ist so verfahren, dass alle für den Grundstückspreis wertbildenden Faktoren aufgelistet worden sind. Das sind:

- Verkehrsanbindung  
Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs  
Verkehrsmäßige Erreichbarkeit der Grundstücke  
Einrichtungen des ruhenden Verkehrs
- Ausstattung  
Öffentliche Infrastruktur  
Private Infrastruktur
- Beeinträchtigungen  
Kraftfahrzeugverkehr  
Gewerbe/Vergnügungsstätten  
öffentliche Einrichtungen  
Tourismus  
Bauland/Baugrund (Alllasten)
- Nutzung  
Grundstücksqualität (Grundstückszuschnitt, Innere Erschließung, GRZ, GFZ u.ä.)
- Wohn- bzw Standortqualität  
"Image" des Gebietes,  
Stadtbild

Diese Kriterien wurden gewichtet; es gab für ein imaginäres optimales Grundstück maximale Punktzahl über alle Kriterien mit 100 Punkten. Die einzelnen Grundstücke im Sanierungsgebiet wurden nun an diesem imaginären Grundstück vor und nach der Sanierung gemessen. Der Betrag, der sich aus dem Unterschied der beiden Punktzahlen ergibt, ist der Ausgleichsbetrag.

Beispiel:	Grundstück "X" in Stadtmitte-Münster: 220 m <sup>2</sup>	
	Fortgeschriebener Anfangswert	880,- €
	Anfangspunktzahl	67 Punkte
	Endpunktzahl	74 Punkte

Fortgeschriebener Anfangswert geteilt durch Anfangspunktzahl mal Endpunktzahl = Endwert der Sanierung:

880 € geteilt durch 67 mal 74 = 971,94 € = Boden-Endwert

Die Differenz zwischen fortgeschriebenem Anfangswert und Boden-Endwert, im Beispiel also 91,94 €, ist der Ausgleichsbetrag pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Im vorliegenden Falle wäre der gesamte Ausgleichsbetrag 20.226,80 €.

### **Sachstand und weiteres Verfahren**

Da das Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Münster“ zum Ende 2009 abgerechnet sein muss und die Ausgleichsbeträge ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtfinanzierung der Sanierung darstellen, musste der Gutachterausschuss bei der Stadt Ulm, der die Ausgleichsbeträge feststellt und beschließt, schon früh mit der Thematik befasst werden. So hat er in seiner Sitzung am 17.02.2009 beschlossen, die Ausgleichsbeträge nach dem Ulmer Modell zu ermitteln und zu berechnen. SAN ist momentan dabei, die einzelnen Grundstücke zu bewerten um so dem Gutachterausschuss einen Beschlussvorschlag unterbreiten zu können. Die Sitzung zur Feststellung der Ausgleichsbeträge ist auf den 26. Mai 2009 terminiert. Momentan ist somit keine Aussage über die Höhe der noch ausstehenden Ausgleichsbeträge möglich. Durch vorzeitige Ablöseverträge wurden bereits Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 1,6 Mio. € erlöst; weitere Ausgleichsbeträge in nicht ausgewiesener Höhe wurden durch den Verkauf von Treuhand-Grundstücken vereinnahmt.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nach § 155 Abs. 3 BauGB nicht vor, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

Gemäß § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Er ist von der Gemeinde durch einen förmlichen Bescheid anzufordern. Es besteht jedoch die Möglichkeit den Ausgleichsbetrag im ganzen vor Abschluss der Sanierung **abzulösen**. Durch die Ablösung können im Regelfall der Verwaltungsaufwand gegenüber der sonst vorzunehmenden förmlichen Veranlagung erheblich verringert sowie Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang (Prozessrisiko) und Schwierigkeiten bei der Betreibung der festgesetzten Ausgleichsbeträge vermieden werden.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, den betroffenen Grundstückseigentümern die Ablösung des gesetzlichen Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung anzubieten und im Falle der Annahme für die dadurch erzielte Verringerung des Verwaltungsaufwandes einen Verfahrensabschlag in Höhe von bis zu 20% des gesetzlichen Ausgleichsbetrages zu gewähren.

Ist dem Zahlungspflichtigen die sofortige und einmalige Bezahlung des Ausgleichsbetrages nicht möglich, ist er auf Antrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, das jährlich mit höchstens 6% zu verzinsen und mit 5% (zuzüglich ersparter Zinsen) zu tilgen ist. Im Einzelfall können bei sozialen Härten weitere Erleichterungen gewährt werden.

Sofern Eigentümer von der Ablösung keinen Gebrauch machen (wollen), wird die Verwaltung die Ausgleichsbeträge in gesetzlicher Höhe nach Abschluss der Sanierung durch förmlichen Bescheid anfordern.

Das vorgelegte Verfahren hat sich im Sanierungsgebiet "Auf dem Kreuz", in Söflingen und in Wiblingen bewährt. Es konnten in allen möglichen Fällen Verträge über die Ausgleichsbetragsabgabe geschlossen werden. Es musste in keinem Fall ein Bescheid erlassen werden. In den bisherigen Gebieten wurden in rd. 30 Fällen aus sozialen Gründen Darlehensverträge abgeschlossen.