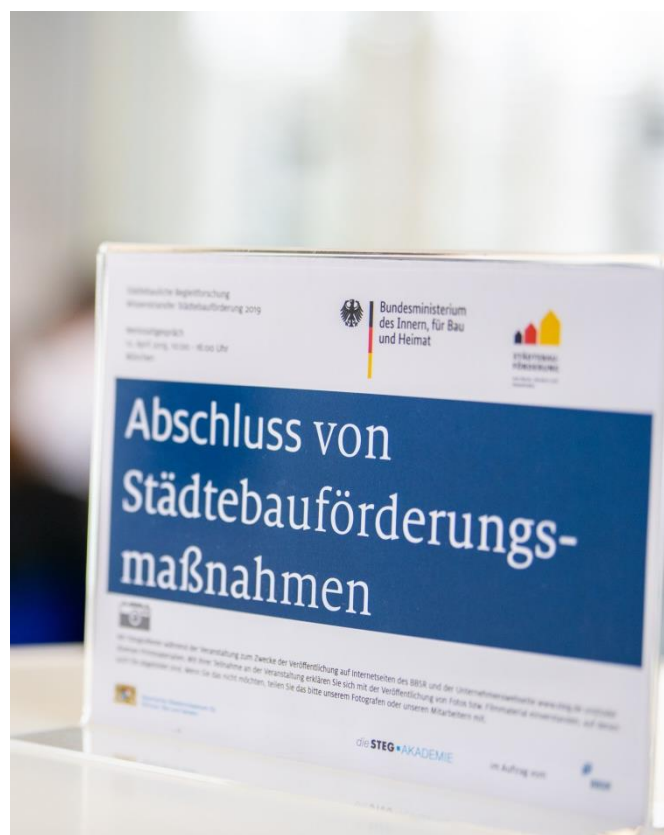


„Abschluss von Städtebau- förderungsmaßnahmen“

Städtebauliche Begleitforschung
Wissenstransfer Städtebauförderung 2019

Dokumentation des Werkstattgesprächs vom
10. April 2019



Am Mittwoch, 10. April 2018, fand im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in München das Werkstattgespräch „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wissenstransfer Städtebauförderung“ statt. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmakteure zu fördern. Am Werkstattgespräch am 10. April 2019 nahmen über 50 Vertreter aus Kommunen sowie Landes- und Bundesvertreter aus 9 Bundesländern teil.



Referenten/innen des Werkstattgesprächs „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“, Foto: PVM Production, Julia Malcher, München

PROGRAMM

- 10:00 Uhr Inhaltliche Einführung
Jürgen Götdecke-Stellmann, BBSR
Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH
- 10:15 Uhr Begrüßung:
Der Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen aus Landessicht
Armin Keller, Ministerialrat, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- 10:30 Uhr Systematik der Abrechnung und Vorgehensweise in der kommunalen Praxis
Robert Hauber und Stefan Schilling, Landeshauptstadt München
- 11:15 Uhr Kaffeepause
- 11:30 Uhr Abrechnung aus Sicht der Regierung Oberbayern
Ralph Imhof, Baudirektor, Regierung von Oberbayern
- 12:00 Uhr Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen
Gabriele Koch, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH
- 12:45 Uhr Mittagspause
- 13:45 Uhr Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen - Erfahrungen aus anderen Bundesländern, Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH
- 14:30 Uhr Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag - Vorgehensweise in der kommunalen Praxis
Johannes Hartmann, Stadt Kornwestheim
- 15:15 Uhr Diskussion mit den Referenten/innen zu den Fragen der Teilnehmer/innen
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung
- Moderation: Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH

INHALTLICHE EINFÜHRUNG



Jürgen Götdecke-Stellmann, BBSR,
Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Foto: PVM Production, Julia Malcher, München

Jürgen Götdecke-Stellmann, BBSR, und **Dr. Frank Friesecke**, die STEG Stadtentwicklung GmbH, begrüßen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Neben den programmspezifischen Tagungen werden programmübergreifende Aspekte in den vergangenen Jahren immer wichtiger, sodass die Werkstattgespräche sich zu einem bewährten Format entwickelt haben. Die Städtebauförderung hat sich in verschiedenen Programmen in den Schwerpunkten weiterentwickelt und stellt sich den aktuellen Herausforderungen in den Kommunen in unterschiedlich strukturierten Regionen. Die Bedeutung der Städtebauförderung wird deutlich an einigen vorgestellten Kennzahlen, so z.B. dass ca. 10 Mio. Einwohner in der Bundesrepublik in Programmgebieten der Städtebauförderung leben. Der Programmablauf des Werkstattgesprächs wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgestellt und die Schwerpunkte der Referate benannt.

BEGRÜSSUNG: DER ABSCHLUSS VON STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMASSNAHMEN AUS LANDESSICHT

Armin Keller, Ministerialrat und Leiter des Referats Städtebauförderung im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hob in seiner Begrüßung die Zusammenarbeit im Bereich der Werkstattgespräche mit dem BMI und dem BBSR in Bayern vor. Herr Keller spannt den Bogen über die in der längeren Vergangenheit noch nötige Genehmigungspflicht von geplanten Sanierungsgebieten und den aktuellen kommunalspezifischen Festlegungen von auch größeren Sanierungsgebieten in Bayern.



Armin Keller, Ministerialrat,
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr,
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Großes Ziel bei allen Sanierungsmaßnahmen ist für das Ministerium der erfolgreiche Abschluss der Gesamtmaßnahme.

Hierbei wird insbesondere auch auf die Sammlung und Darstellung aller Finanzdaten Wert gelegt. Die Abrechnung muss in Bayern innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgen, wobei auch Teil- und Zwischenabrechnungen in der Vergangenheit umgesetzt worden sind. Für die Zukunft soll weiterhin beachtet werden, dass Verwendungsnachweise und Gesamtabrechnungen zügig den Bezirksregierungen vorliegen.

Neben der Umsetzung der sanierungsbedingten Ausgaben ist es entsprechend dem Subsidiaritätsgrundsatz Ziel, auch sanierungsbedingte Einnahmen vorrangig in den Fördergebieten wieder einzusetzen. Einnahmen sollen daher von den Kommunen frühzeitig gemeldet werden.

Die Bezirksregierungen in Bayern prüfen die Gesamtabrechnungen und stellen die Endabrechnung formell fest. Der in diesem Zuge erstellte Prüfvermerk geht dezidiert auf die geförderten Einzelmaßnahmen, Ausgaben und Einnahmen sowie Wertansätze ein. Die Förderdatenbank des Landes (SBF) ist eine große Hilfestellung für die Gesamtabrechnung der Verfahren und dient als Grundlage für die Zusammenarbeit der Programmkommunen mit der jeweiligen Bezirksregierung bei der Gesamtabwicklung und -abrechnung der Städtebauförderung. Die Öffentlichkeitsarbeit stellt im Gesamtzusammenhang eine wichtige Komponente dar und soll durch die Kommunen durch aussagekräftige Fotos und Abschlussdokumentationen wahrgenommen werden, wobei unterschiedliche Umfänge zwischen größeren und kleineren Kommunen selbstverständlich sind.

SYSTEMATIK DER ABRECHNUNG UND VORGEHENSWEISE IN DER KOMMUNALEN PRAXIS

Anschließend stellen **Robert Hauber und Stefan Schilling**, Landeshauptstadt München, am Beispiel der Gesamtmaßnahme Haidhausen eine Sanierungsmaßnahme vor. Es erfolgte eine blockweise Festlegung von Sanierungsgebieten. Beispielhaft wird im Vortrag der Block 25 des Sanierungsgebiets im Bereich der Pariser Straße dargestellt. Mängel waren zum Zeitpunkt der Sanierungsgebietsfestlegung störendes Gewerbe im Hinterhofbereich des gründer-zeitlichen Viertels, fehlende Grün- und Freiflächen sowie umfassende Baumängel an der bestehenden Bausubstanz. Einblicke in die Sanierungserfolge wurden durch Vorher-Nachher-Fotovergleiche erreicht.



Robert Hauber und Stefan Schilling,
Landeshauptstadt München,
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Die Gesamtabrechnung eines Sanierungsverfahrens erfolgt in der Regel innerhalb von zwölf Monaten, in Fällen von Förderprogrammwechseln erlaubt das Ministerium auf längere Einreichungsfristen bis hin zu fünf Jahren.

Inhalt der Gesamtabrechnung sind ein Abschlussbericht, eine Beschreibung der erreichten Erfolge, Probleme und Zustände, alle Rechnungen und Zahlungsbelege, alle Prüfberichte sowie die Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben.

Im dargestellten Beispiel Haidhausen wurden Gesamtkosten von 26 Mio. Euro erreicht und gegenüber dem Land Bayern abgerechnet.

Im von der Kommune erstellten Gesamtverwendungsnachweis wurden über 600 Einzelfälle dargestellt und prüfbar aufgelistet. Somit kann ein Abgleich mit den vorhandenen Daten bei der Prüfbehörde vor Einreichung der Gesamtabrechnung erfolgen, um eine Passgenauigkeit zu erreichen.

Neben der Erfassung der Ausgaben werden von der Stadt auch die Einnahmen aufgelistet. Hierbei sind Ausgleichsbeträge, Bewirtschaftungsüberschüsse, Verkaufserlöse und Wertausgleiche zu beachten. In Bayern darf die Förderung 50% der Kosten der Gesamtmaßnahme betragen.

Ein wichtiger Teilbereich der Abrechnung stellt die Erhebung der Ausgleichsbeträge bzw. die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge dar. In München wurde die Wertfeststellung durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München abgesichert und das Vorgehen mit der ehemaligen Obersten Baubehörde intensiv abgestimmt. Eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit wird als zwingend erforderlich erachtet und durch Informationsbroschüren und -veranstaltungen sichergestellt.

Die Stadt München hat anfangs einen Wertermittlungsabschlag von 20% festgestellt, dieser wurde nach einer ersten Erfahrungszeit auf 10% abgesenkt, um noch einen Spielraum zum individuellen Angleich an grundstücksspezifische Besonderheiten zu erreichen. Eine Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB wurde bei nur 50 Euro festgesetzt, um Ungleichbehandlungen zu vermeiden.

Die Anforderung der Ausgleichsbeträge erfolgt entweder durch Bescheid, durch Ablösevereinbarungen, durch vorzeitige Festsetzung oder auf dem Wege von Vorauszahlungen. Im Verfahren konnte auf Besonderheiten reagiert werden und eine spezifische Vorgehensweise erreicht werden. In Summe wurden über 1.000 Grundstücke bewertet und Erhebungen durch-

geführt. Rechtliche Überprüfungen fanden aufgrund von Eilanträgen von betroffenen Eigentümern sehr frühzeitig im Erhebungsverfahren statt. Die Gerichte bestätigten die Bewertungsmethode der Stadt und wiesen den überwiegenden Anteil der dann doch erfolgten Klagen ab.

Es wird empfohlen, bei Beginn der Gesamtmaßnahme mit der frühzeitigen Dokumentation zu beginnen und mit Blick auf die Gesamtabrechnung eine stabile und nachvollziehbare Basis zu bilden, um alle Zahlungsströme abbilden zu können.

Hervorgehoben wird das Initiieren einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Kommune und Bewilligungsstelle, um einen steten Informationsaustausch zu gewährleisten.

Im Fazit wurde darauf hingewiesen, dass auf der Homepage des Ministeriums eine Erläuterungsbroschüre zur Information über das Verfahren der Ausgleichsbeitragserhebung eingestellt ist:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_4.pdf

Auf die Frage nach dem Verhältnis von Ausgleichsbeträgen und dem hierdurch hervorgerufenen Verwaltungsaufwand durch das Bewertungsamt wurde dargestellt, dass ein positives Verhältnis zwischen Gutachterkosten und Ausgleichsbeträgen vorliegt. Die Prüfung der Bagatellklausel des BauGB ist aber im Erhebungsprozess vorab möglich.

Auf die Frage nach der Laufzeit von Münchner Sanierungsverfahren wird ein gewisser Lernprozess betont, sodass aktuell kleinere Fördergebiete im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden. Substanziell für ein erfolgreiches Sanierungsverfahren ist die Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten.

ABRECHNUNG AUS SICHT DER REGIERUNG OBERBAYERN

Ralph Imhof, Baudirektor, Regierung von Oberbayern, erläutert den Aufbau der Bezirksregierungen als Bewilligungsbehörden in Bayern im Bereich der Städtebauförderung im Sinne einer Beratungs- und Prüfbehörde. Besonderheit in Bayern ist die Notwendigkeit zur Beantragung von Einzelbewilligungen im Rahmen der Gesamtmaßnahmen. Hierdurch ist auch die anschließende Abrechnung einer Gesamtmaßnahme basierend auf den bewilligten Einzelmaßnahmen.



Ralph Imhof, Baudirektor, Regierung von Oberbayern
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Eine weitere Besonderheit im Bezirk Oberbayern ist das grundsätzliche Versagen einer Grunderwerbsförderung, da die dynamischen Bodenpreise die zur Verfügung stehenden Fördermittel bei geförderten Erwerben nahezu ausschöpfen würden. Die Regierung von Oberbayern betreut ca. 220 Gesamtmaßnahmen und zusätzlich 87 Einzelmaßnahmen im Bezirk.

Die Bezirksregierungen verstehen sich hierbei auch als Beratungsinstitution bei der Einwerbung weiterer Fördermittel aus anderen Fördertöpfen.

Die Gesamtabrechnung wird durch die Bezirksregierungen begleitet und durch Zuarbeiten aus dem landeseigenen Buchungssystem zu Einzelmaßnahmen unterstützt. Die Prüfbehörden gleichen die Datenbestände zwischen Land und jeweiliger Kommune ab, um eine exakte Prüfbasis für die Erstellung des Prüfvermerks zu erhalten. Durch Vor-Ort-Begehungen werden stichpunktartig kommunale Angaben kontrolliert und mit den Kommunen besprochen.

Der Prüfvermerk umfasst schlussendlich die Zusammenfassung der geförderten Gesamtmaßnahmen, der förderfähigen Kosten, eine fachliche Wertung der Sanierungsmaßnahme und die Erklärung zur Zuwendung der Zuschüsse als rechtskräftige Auszahlungen.

Im Bezirk Oberbayern werden aktuell nahezu keine umfassenden Sanierungsverfahren mehr erlassen, da nur Funktionsschwächethematiken vorliegen und keine Substanzschwächethemen. Die wirtschaftliche Stärke im Bezirk führt aktuell dazu, dass Brachen und Abbrüche kein Fördertatbestand mehr sind, da der Immobilienmarkt deren Beseitigung bzw. Angehen vom Markt geregelt wird.

ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDINGTER BODENWERTERHÖHUNGEN

Gabriele Koch, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, stellt die rechtlichen Rahmenbedingungen in § 154 BauGB vor, um eine korrekte Erstellung eines Anfangs-/Endwertgutachtens zu gewährleisten. Anfangswerte stellen hierbei das Bodenwertniveau ohne Aussicht auf Sanierung am Wertermittlungsstichtag dar, der Endwert schließt die Einflüsse der erfolgten bzw. geplanten Sanierungsmaßnahmen ein.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag werden auf den gleichen Zeitpunkt bezogen, um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen.



Gabriele Koch, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Basis für die Bewertung sind u. a. die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, das herrschende bzw. veränderte Planungsrecht und Vergleichsmaterialien wie Bodenrichtwerte. Eine beispielhafte Darstellung einer Anfangs-/Endwertgutachtenerstellung erfolgt anhand eines Gebietes der Gemeinde Neuhausen/Enzkreis. Die gesammelten Daten zum Gebiet werden ergänzt durch eine Vor-Ort-Begehung. Basis für die Wertermittlung bildet die Bodenrichtwertkarte.

Frau Koch stellt verschiedene Wertermittlungsverfahren und deren Anwendbarkeit dar, so zum Beispiel Vergleichswertverfahren, Multifaktorenanalyse, Zielbaumverfahren, Ertragsdifferentialverfahren sowie deduktive Verfahren. Am Beispiel eines Einzelquartiers wird ein Vergleichswertverfahren erläutert, um die Berechnung von Anfangs- und Endwerten darzustellen.

Als weiteres Beispiel wird das Herangehen der Stadt Stuttgart im Rahmen eines aufgegliederten Vergleichswertverfahrens erläutert. Die Stadt Stuttgart erstellt hierbei jeweils grundstücksbezogene Einzelgutachten und bewertet Qualitätsunterschiede mit Hilfe eines Kriterienkatalogs zur Feststellung von Endwerten.

In kleineren Kommunen mit wenigen Vergleichskaufpreisen wird häufig das Verfahren der Multifaktorenanalyse angewandt. Es werden Wertzonen ähnlicher Struktur gebildet und eine Bewertung der Veränderung durch die Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe von Noten vorgenommen.

Als Plausibilisierungsverfahren wird das sogenannte „Modell Niedersachsen“ als mathematisch-statistisches Verfahren angewandt. Mit Hilfe einer Formel werden auf Basis von Mängelbewertungen Veränderungen abgeprüft und die Wertermittlung der Multifaktorenanalyse geengeprüft.

Als weiteres Wertermittlungsverfahren wird ein deduktives Bodenwertermittlungsverfahren auf Basis der aufgewendeten Kosten zur Aufwertung des Beispielgebiets ausgehend vom festgelegten Endwert dargestellt. Hierbei ist die umfassende Darstellung der geplanten Kosten wichtig, um ein rechtssicheres Gutachten zu erhalten.

Es wird empfohlen, bereits zu Beginn des Sanierungsverfahrens eine Anfangs-/ Endwertermittlung durchzuführen, um Planungssicherheit zu erlangen und eine frühzeitige Information der betroffenen Eigentümer zu erreichen.

Auf die Frage nach der Häufigkeit von bereits sehr frühzeitig erstellten Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit sehr häufig keine Aktivität der Kommunen gab. Aktuell haben die Kommunen aber aus Diskussionsprozessen in „alten“ Sanierungsverfahren gelernt und versuchen frühzeitig Klarheit in Wertfragen zu schaffen.

Auf Nachfrage werden nochmals die Multifaktorenanalyse und die Gewichtung der einzelnen Einflussgrößen der Bewertung erläutert sowie die Herleitung der Anfangswerte in sehr alten Sanierungsgebieten mit über 30 Jahren durch Heranziehen unterschiedlicher historischer Unterlagen erläutert.

Eine weitere Frage zielt auf die Bindungswirkung von erstmaligen Gutachten in späten Zeiten ab. Es wird betont, dass Rechenmodelle nur eine Grundlage für die gutachterliche Einschätzung und Bewertung auf der Marktebene sind. Die gutachterliche Expertise ist bei der Bewertung dann elementar wichtig.

ABSCHLUSS VON STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMASSNAHMEN - ERFahrungen AUS ANDEREN BUNDESLÄNDERN

Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH, stellt zunächst anhand einer Grafik aus der Städtebauförderdatenbank der BBSR den aktuellen Abrechnungsstand des Städtebauförderprogramms Entwicklung und Sanierung (SEP) im Programmjahr 2018 dar. Der Abrechnungsstand in den einzelnen Bundesländern gegenüber dem Bund differiert sehr stark. So sind in den alten Bundesländern teilweise Maßnahmen aus den 1970iger Jahren noch nicht abgerechnet. In den neuen Bundesländern werden momentan die Abrechnungen für die in den 90er Jahren begonnen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erstellt.



Johann Schiefele, die STEG Stadtentwicklung GmbH
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Schwerpunkt des weiteren Vortrags ist der Abschluss von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Gemeinden gegenüber dem Bundesland. Grundlagen für den Abschluss sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die länderspezifischen Haushaltsordnungen und Städtebauförderrichtlinien.

Der Abschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gliedert sich in den förderrechtlichen Abschluss (Sanierungsabrechnung) und den formellen Abschluss nach Baugesetzbuch (Aufhebung Sanierungssatzung).

Der förderrechtliche Abschluss basiert auf den Städtebauförderungsrichtlinien und der Haushaltordnung des jeweiligen Bundeslandes und wird deshalb mit teilweise unterschiedlichen Inhalten und einer unterschiedlichen Ausführlichkeit gehandhabt.

Wesentlicher Bestandteil der Sanierungsabrechnung ist die Erstellung des zahlenmäßigen Nachweises. Der zahlenmäßige Nachweis umfasst die sanierungsbedingten Ausgaben und Einnahmen, Wertansätze zu Lasten (und teilweise zu Gunsten) der Gemeinde, Ablösebeträge für den Ausgleichsbetrag und Ausgleichsbeträge, die nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid zu erheben sind.

Ein wichtiger Bestandteil des zahlenmäßigen Nachweises ist der Grundstücksverwendungsnachweis über die mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke der Gemeinde. Im Grundstücksverwendungsnachweis ist die Nutzung der erworbenen Flächen zum Abschluss der Sanierung differenziert nach Nutzungsarten (i.d.R. Erschließung, Gemeinbedarf und privatwirtschaftlich nutzbar) anzugeben. Weiterhin sind die während der Sanierung verkauften Flächen anzugeben. Der Grundstücksverwendungsnachweis bildet die Grundlage für die Ermittlung von Wertansätzen. Wertansätze sind insbesondere für die zum Abschluss der Sanierung privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke zu ermitteln und in die Sanierungsabrechnung einzustellen. „Grunderwerbskarten“, die bereits während der Sanierung pro Kaufvertrag angelegt und bei Verkaufsvorgängen fortgeführt werden, erleichtern zum Abschluss der Sanierung die Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises.

Neben dem zahlenmäßigen Nachweis ist ein Abschlussbericht zu erstellen, der je nach Bundesland unterschiedliche Schwerpunkte entsprechend der politischen Themensetzung beinhalten kann.

Im umfassenden Sanierungsverfahren ist ein weiterer Bestandteil der Abrechnung die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB. Soweit dies nicht bereits während der Sanierungsdurchführung geschehen ist, sollte spätestens vor Abschluss der Sa-

nierung gutachtlich geprüft werden, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind. Die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags sind dann Aufgaben der Gemeinde.

In einer Übersicht wird schematisch die Ermittlung des Ausgleichsbetrages dargestellt. Auf der Basis eines zonalen Gutachtens ist in einem ersten Schritt grundstücksbezogen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist dann zu prüfen, ob nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV Abschläge wegen Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und nach § 155 Abs. 1 BauGB Anrechnungen von Bodenwerthhöhungen, die der Grundstückseigentümer zulässiger Weise selbst bewirkt hat, zu berücksichtigen sind. Falls der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 errichtet oder geändert hat, ist zu prüfen, ob ihm ausnahmsweise Kosten anzurechnen sind. In vielen Bundesländern ist zudem bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags ein Nachlass von bis zu 20% möglich.

Wichtig für die Akzeptanz des Ausgleichsbetrags bei den Grundstückseigentümern ist es, dass die Gemeinde bereits zu Beginn und auch während der Sanierung in Verbindung mit den Sanierungsvorteilen auch auf die nach Baugesetzbuch notwendige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die mögliche Erhebung eines Ausgleichsbetrags hinweist.

Im Zuge der Erhebung des Ausgleichsbetrags kann nach § 155 Abs. 3 BauGB die Gemeinde vor oder nach Abschluss der Sanierung die Anwendbarkeit der Bagatellregelung prüfen und - falls die Voraussetzungen vorliegen - im Gemeinde- oder Stadtrat per Beschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Die Bagatellregelung kann angewendet werden, wenn ein Missverhältnis besteht zwischen den möglichen Einnahmen aus der Ausgleichsbetragsenerhebung und dem anfallenden Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags. Hierbei ist zu beachten, dass der Aufwand für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie Gerichts- und Beitreibungskosten nicht als Verwaltungsaufwand im Sinne des § 155 Abs. 3 BauGB angesetzt werden dürfen.

Der förderrechtliche Abschluss der Sanierung (Sanierungsabrechnung) steht in den meisten Fällen in Verbindung mit der Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 2 BauGB (formeller Abschluss der Sanierung nach BauGB). Die Aufhebungssatzung tritt nach Bundesrecht am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch ist im Anschluss an die Satzungsauflhebung unverzüglich von der Gemeinde in die Wege zu leiten. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfallen die Regelungen der §§ 144, 152-156 a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils sowie das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Es wird dringend empfohlen, mit dem ersten Tag der Sanierungsdurchführung bereits die Sanierungsabrechnung mit zu denken, d.h. bei der Erfassung der sanierungsbedingten Ausgaben und Einnahmen und der Dokumentation der Grunderwerbe die Anforderungen der späteren Sanierungsabrechnung zu berücksichtigen.

Auf eine Frage zur Darstellung der Gesamtkosten im Fördergebiet wird betont, dass durch vorliegende Förderanträge bzw. -verträge von privaten Eigentümern Schätzungen von Gesamtkosten erfolgen können und zusätzlich durch Vor-Ort-Begehungen Zusatzinformationen generiert werden können. Durch Antragsunterlagen zu sanierungsrechtlichen Genehmigungen werden zudem weitere Informationen zugänglich.

ERMITTLUNG UND ERHEBUNG AUSGLEICHSBETRAG - VORGEHENSWEISE IN DER KOMMUNALEN PRAXIS

Abgeschlossen wird die Vortragsrunde mit dem Beitrag von **Johannes Hartmann**, Stadt Kornwestheim. Herr Hartmann stellt die Stadt Kornwestheim zur Einordnung vor und berichtet über den Ablauf der Ausgleichsbetragsenerhebung, insbesondere über die Erfahrungen der Beteiligtenanhörung.



Johannes Hartmann, Stadt Kornwestheim
Foto: PVM Production, Julia Malcher

Beispielhaft wird der Themenkomplex am Abschluss der Fördermaßnahme „Jakobstraße/Holzgrundstraße Süd-Ost“ dargestellt. Bei einem Förderrahmen von 5,3 Mio. Euro wurden eine Vielzahl von Verkehrs-, Abbruch-, und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen durch einen externen Gutachter festgestellt.

Das Vorgehen, unabhängige Gutachter zu beauftragen, hat in der Diskussion mit den Bürgern geholfen, da eine Unabhängigkeit unterstellt werden kann. Bei der Beteiligung des Stadtrates ist zu beachten, dass umgehend nach öffentlicher Sitzung auch die Eigentümer zu informieren sind. Eine umfassende Kommunikation ist hier sehr wichtig.

Wichtige Inhalte für die nötigen Stadtratsbeschlüsse werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern dargestellt und anhand einer aktuellen Sitzungsvorlage erläutert. Auch die Prüfung der Bagatellregelung im Beispielfall wird erläutert und deren Anwendung anhand von Zahlenmaterial erklärt. Die Anwendung des 20%-Verfahrensabschlags hat große Erfolge erzielt und deutlich zu einer Bereitschaft zur vorzeitigen Ablösung beigetragen.

Die Gespräche mit den Eigentümern müssen intensiv vorbereitet werden. Ein Entwurf der Ablösevereinbarung sollte vorab erstellt werden und in einem ersten Aufschlag noch keine umfassenden Abschläge dargestellt werden. Das Anschreiben an die Eigentümer sollte auch Terminvorschläge enthalten für persönliche Gespräche. Das Gutachten sollte innerhalb eines ausreichend großen Zeitraums zugänglich sein. Miteigentümer haben Informationen über den hauptangeschriebenen Eigentümer erhalten, um eine Konzentration auf relevante Ansprechpartner zu erreichen.

Vor dem eigentlichen Gesprächstermin wurden fallweise Ortsbegehungen durchgeführt und eine Protokollvorlage erstellt.

In den Gesprächen mussten erfahrungsgemäß die grundsätzlichen Gründe für die Erhebung erläutert werden und die Reduzierungsmöglichkeiten dargestellt werden. Seitens der betroffenen Eigentümer wurden oft Themen aus der Vergangenheit neu aufgerollt und mit der Ausgleichsbetragsenerhebung in „Verquickung“ gebracht – eine transparente und zielgerichtete

Gesprächsführung ist hierbei zwingend erforderlich. Der Eigentümer sollte das Gefühl bekommen, dass er an einer Reduzierung des Ausgleichsbetrages mitwirken kann und dass die Stadt großes Interesse an der Ablöse hat, um weitere Projekte im Fördergebiet umsetzen zu können.

Schlussendlich wird eine formelle Ablösevereinbarung abgeschlossen, deren Inhalte beispielhaft an einem Grundstück in der Stadt Kornwestheim dargestellt werden.

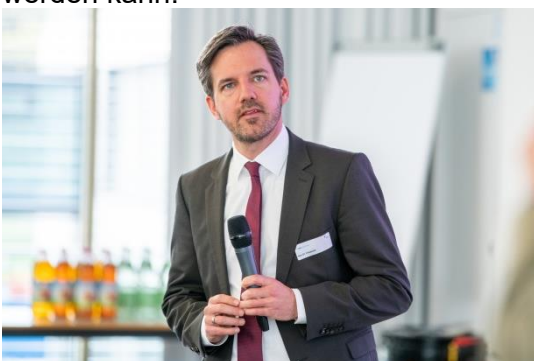
Sollten nicht alle Grundstücke durch vorzeitige Ablösevereinbarungen abgehandelt werden, muss die Bescheid-Erstellung auf Basis eines dann noch zu erstellenden Einzelgutachtens erfolgen.

Als Fazit hat die Stadt festgestellt, dass ein neutraler Dritter wie ein Sanierungsbetreuer sehr hilfreich ist und die Anreizwirkung des Abschlags eine große Bedeutung hat. Schlussendlich haben im vorgestellten Sanierungsgebiet alle Eigentümer vorzeitige Ablösevereinbarungen unterzeichnet.

DISKUSSION MIT DEN REFERENTEN/INNEN ZU DEN FRAGEN DER TEILNEHMER/INNEN

Zum Abschluss des Tages fasst Herr Dr. Friesecke vor einer abschließenden Diskussion die in den unterschiedlichen Referaten dargestellten Erfolgsfaktoren zusammen. Das Suchen eines Konsenses mit den Eigentümern über den freiwilligen Weg der Vereinbarung von Ablösen ist enorm wichtig. Auch das frühzeitige Klarstellen der Erhebungsgrundlagen durch eine Wertermittlung, bestmöglich durch unabhängige Experten, ist nach einer Sanierungslaufzeit von fünf bis sieben Jahren sehr empfehlenswert.

Zusätzlich führt eine umfängliche Dokumentation zu einer erleichterten Öffentlichkeitsarbeit – sowohl im Hinblick auf die qualitativen Veränderungen als auch auf die zahlenmäßigen Vorgänge. Die in Bayern angebotene, freiwillige Zwischenabrechnung zum „Ballast loswerden“ stellt eine sinnvolle Strategie dar, die ggf. auch von anderen Bundesländern aufgegriffen werden kann.



Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH
Foto: PVM Production, Julia Malcher, München

Die Möglichkeiten der digitalen Medien sollten zudem genutzt werden, um mit wenig finanziellem Aufwand eine umfassende Information zu gewährleisten.

Herr Schilling betont nochmals die Bedeutung der positiven Kommunikation über die Sanierungsmaßnahme, um für jeden Einzeleigentümer Mehrwerte erfahrbar zu machen und eine spätere Ausgleichsbeitragserhebung zu objektivieren. Herr Imhof ergänzt, dass der Bezirk Oberbayern jährlich eine Städtebaufördertagung mit über 200 Teilnehmern veranstaltet, bei der

meist Bürgermeisterinnen und Bürgermeister von ihren Erfahrungen berichten. Diese Berichte sind ein großer Vertrauens- und Erfolgsfaktor für weitere zu motivierende Kommunen.

Herr Keller wies darauf hin, dass der erfolgte Erfahrungsaustausch einen Erkenntnisgewinn über die Vorgehensweisen anderer Bundesländer bringt. Er hob die große Bedeutung der Städtebauförderung für die Stadt- und Ortsentwicklung in Stadt und Land hervor und betonte die nun eingeleiteten Gespräche zwischen Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden zur Vereinfachung der Programmstruktur. Er sieht aber auch die Notwendigkeit, dass die Kommunen - unabhängig von der Förderung - die sanierungsrechtliche Grundlagen rechtskonform umsetzen und Sanierungssatzungen nach erfolgreicher Sanierung auch wieder aufheben.

Für Herrn Gödecke-Stellmann hat der Tagungsverlauf eine Vielzahl von praktischen Anregungen und auch bundesländerspezifischen Unterschieden mit entsprechenden Erfolgen gezeigt. Als wichtig erachtet er einen länderübergreifenden Leitfaden zur Kommunikation und frühzeitigen Ermittlung von Bodenwertermittlungen, um eine substanzielle Grundlage für eine erfolgreiche Sanierungsgebietsabrechnung zu schaffen.

VERABSCHIEDUNG

Herr Gödecke-Stellmann und Herr Dr. Friesecke danken den Referentinnen und Referenten für die kenntnisreichen Darstellungen und Praxiseinblicke sowie bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die Teilnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass die Dokumentation des Werkstattgesprächs im Nachgang auf der Homepage des BBSR erfolgt und im Jahresverlauf weitere Werkstattgespräche in Hamburg und Berlin durch das BBSR angeboten werden.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Städtebauliche Begleitforschung Wissenstransfer Städtebauförderung 2019

Werkstattgespräche 2019

Mittwoch | 10. April 2019 | München

Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen

Mittwoch | 2. Oktober 2019 | Hamburg

Abrechnungen von Städtebauförderungsmaßnahmen

November 2019 | Berlin

Fortschreibung ISEK

die **STEG** ■ AKADEMIE

im Auftrag vom

