

Wissenstransfer Städtebauförderung:

Dokumentation zum Werkstattgespräch
am 15. November 2023

„Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“

Auftraggeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

empirica – administrative & fachliche Koordinationsstelle Städtebauförderung

Ludger Baba, Juli Bortel, Daniela Brose

Projektnummer

2020101

Berlin, November 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund der Veranstaltungsreihe	1
2.	Programm	2
3.	Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen aus Landessicht	3
4.	Organisation und Produkte der amtlichen Wertermittlung Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte.....	3
5.	Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	4
6.	Praxisbeispiel: Stadt Erfurt	5
7.	Praxisbeispiel: Stadt Gotha.....	6
8.	Diskussion mit den Referentinnen und Referenten zu den Fragen der Teilnehmenden	6

1. Hintergrund der Veranstaltungsreihe

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) organisiert zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen einer Veranstaltungsreihe seit 2014 Werkstattgespräche zum Abschluss und zur Abrechnung von Städtebauförderungsmaßnahmen.

Nach dreieinhalb Jahren Unterbrechung aufgrund der Coronapandemie wird das Thema „Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe von Werkstattgesprächen wieder aufgegriffen. Am 15. November 2023 kamen in Weimar circa 80 Teilnehmende zusammen, um über Bodenrichtwerte und Ausgleichsbeträge sowie von Praxisbeispielen zu lernen.

Das Werkstattgespräch legte einen räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkt auf Thüringen. Dennoch sind viele Erkenntnisse länderübergreifend von Relevanz. Video-Tutorials zum Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen und weiteren Themen finden Sie auf der Webseite der Städtebauförderung:

https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/Wissenstransfer/Tutorials/tutorials_node.html

Zentrale Erkenntnisse

- Die Bundesländer wenden unterschiedliche Vorgehensweisen beim Abschluss und der Abrechnung von Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung an.
- In allen Ländern erstellt ein Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und verwaltet die Kaufpreissammlung und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige Daten. Sie sind je nach Bundesland organisatorisch unterschiedlich aufgestellt.
- Daten zu Bodenrichtwerten sind online verfügbar und teilweise kostenfrei. Alte Bodenrichtwerte, z. B. von 1995, stehen flächensteckend nicht zur Verfügung – örtliche Gutachterausschüsse können in Archiven die notwendigen Daten recherchieren.
- Zur Ermittlung des Verkehrswerts gibt es drei Verfahren: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.
- In umfassenden Sanierungsverfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, mit wenigen Ausnahmen, unumgänglich. Ausnahmen sind beispielsweise, wenn die Bodenwertsteigerung sehr gering ausfallen wird und/oder der personelle Aufwand in der Verwaltung höher ist als die zu erwartenden Ausgleichsbeträge.
- Es gibt verschiedene Verfahren zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen. Welches am besten geeignet ist, hängt von dem Sanierungsgebiet und der verfügbaren Datengrundlage ab. In der Praxis habe es sich bewährt, zwei Verfahren parallel anzuwenden, um die Ergebnisse zu validieren und somit Klageverfahren entgegenzuwirken.
- Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist es förderlich, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern möglichst früh zu kommunizieren und eine frühe Ablösung zu ermöglichen.

2. Programm

- 10: Uhr** **Begrüßung, Stadterneuerung in Weimar**
Bernward Fechtel
Stadtentwicklungsamt Weimar
- 10:15 Uhr** **Begrüßung**
Kathrin Schultheis
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 10:30 Uhr** **Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen aus Landessicht**
Anja Maruschky
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
- 11:15 Uhr** Kaffeepause
- 11:30 Uhr** **Organisation und Produkte der amtlichen Wertermittlung**
Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte
Thomas Roos
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachtausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen
- 12:05 Uhr** **Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen**
Max Horrmann
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- 12:45 Uhr** Mittagspause
- 13:45 Uhr** **Abschluss und Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsgebieten am Beispiel der Stadt Erfurt**
Anne Urban
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt
- 14:30 Uhr** **Abschluss und Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsgebieten am Beispiel der Stadt Gotha**
Alice Dinger
ProjektStadt
- Tobias Spiegler*
ProjektStadt
- 15:30 Uhr** **Diskussion mit den Referentinnen und Referenten zu den Fragen der Teilnehmenden**
- 16:00 Uhr** **Ende der Veranstaltung**
- Moderation: Ludger Baba, empirica

3. Abschluss von Städtebauförderungsmaßnahmen aus Landessicht

Anja Maruschky, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Im Thüringer Verfahren erfolgt die Gesamtabrechnung mit der Bewilligung und Prüfung der Verwendungsnachweise für Einzelvorhaben. Diese wurden zum Zeitpunkt der Abrechnung bereits geprüft und müssen für die Gesamtverwendungsnachweiserstellung nur noch zusammengeführt werden. Für Fördermaßnahmen, die weit zurückreichen und/oder deren Fördergebiete sehr groß sind, helfen Unterlagen und Übersichten der Bewilligungsstelle als Grundlage oder Unterstützung der Gesamtverwendungsnachweiserstellung.

Kann die Sanierung nicht innerhalb des geplanten Zeitrahmens durchgeführt werden, ist es möglich die Frist durch Beschluss zu verlängern. Der Bedarf an Maßnahmen, die verlängert werden mussten bzw. in den neuen Programmen fortgeführt werden, ist größer als erwartet. Die Anwendung/Durchsetzung der Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele (z. B. Bau- und Modernisierungsgebote,) sei oft schwierig, aufwendig und langwierig.

Weiterführende Informationen

Weitere Informationen zum Stand der Sanierungsverfahren in Thüringen bietet die Veröffentlichung „Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung – Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen – Stand 2022“ innerhalb des Fallbeispiel-Kapitels „Heilbad Heiligenstadt – Wirkungsvolle Innenstadttaufwertung und Maßnahmenabschluss im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ des Freistaats Thüringen“:

https://stadtentwicklung-thueringen.de/wp-content/uploads/2023/06/Fallbeispiele-zukunftsaehiger-Stadtentwicklung_2022.pdf

4. Organisation und Produkte der amtlichen Wertermittlung

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte

Thomas Roos, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

Rechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung in Thüringen sind insbesondere das Baugesetzbuch (§§ 192 – 199), die Immobilienwertermittlungsverordnung sowie die Thüringer Gutachterausschussverordnung. In Thüringen gibt es neun selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als Einrichtungen des Landes. Die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse obliegt dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft. Zusätzlich wurde die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen gebildet.

Die Grundlage für alle Arbeiten ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Dazu wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuss übergeben. Auf Basis der Kaufpreissammlung werden u. a. die Bodenrichtwerte ermittelt und Gutachten erstellt.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Bodenrichtwerte werden in Thüringen flächendeckend alle zwei Jahre beschlossen und veröffentlicht. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen. Lediglich das Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren.

Die Zentrale Geschäftsstelle veröffentlicht u. a. jährlich einen Marktbericht und betreut das Bodenrichtwertinformationssystem.

Außer Kaufpreisauskünften, der Gutachtenerstellung und der Ermittlung von Bodenrichtwerten gem. § 196 Abs 1 Satz 7 BauGB werden alle anderen Produkte kostenfrei im Internet bereitgestellt.

Aufgrund der verschiedenen Kostenordnungen der Länder sind auf dem deutschlandweiten Portal BORIS-D die Informationen nicht für alle Länder in gleicher Tiefe verfügbar. Die Organisation der amtlichen Wertermittlung ist in den Bundesländern ebenfalls verschieden.

Weiterführende Informationen

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG): <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung>
- BORIS-TH: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>
- BORIS-D: <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-d/?lang=de>

5. Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Max Horrmann, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

In einem umfassenden Sanierungsverfahren sind Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebiets verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu entrichten, falls der Wert ihres Grundstücks durch die Sanierung gestiegen ist. Die Wertermittlung obliegt Sachverständigen oder Gutachterausschüssen, während die Erhebung der Ausgleichsbeträge – sprich die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung – durch die Gemeinde erfolgt. Dieser Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Endwert und dem Anfangswert des Bodenrichtwerts während der Sanierung. Faktoren, die die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung beeinflussen können, umfassen Verkehrsflusssdichte, Veränderungen in Bauart und Nutzung, Fußgängerfrequenz, Umfeldgestaltung, Altlastensanierung, etc.

Im umfassenden Verfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Allgemeinen unvermeidlich, außer in Fällen, in denen die Bodenwertsteigerung minimal ist und / oder der Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Ausgleichsbeträgen steht. Es ist von besonderer Bedeutung, frühzeitig mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in Kontakt zu treten, um mögliche Klagen zu vermeiden und Akzeptanz zu fördern. Eine gut geplante Öffentlichkeitsarbeit ist entscheidend, um die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Interesse der Allgemeinheit gezielt durchzuführen.

Es gibt verschiedene Verfahren zur Berechnung des Ausgleichsbetrags oder der Wertsteigerung, darunter das Vergleichswertverfahren, das Vergleichskomponentenverfahren, mathematisch-statistische Verfahren und das Ertragsdifferentialverfahren. Die Auswahl des geeigneten Verfahrens hängt von der zugrundeliegenden Datenbasis ab. In Gebieten, die es erfordern, können auch mehrere Verfahren kombiniert werden. Es gibt keine allgemeingültige Methode zur Auswahl des passenden Verfahrens. In Zusammenarbeit mit Fachleuten (Sachverständige, Gutachterausschuss, Sanierungsträger) sollte das Verfahren ausgewählt werden, das am besten auf die spezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde zugeschnitten ist. Dabei sind auch nachvollziehbare Anpassungen bestehender Verfahren möglich. Es hat sich in der Praxis bewährt, zwei Verfahren anzuwenden, um die Ergebnisse zu validieren und möglichen Klagen vorzubeugen.

Zudem hat sich in der Praxis als effektiv erwiesen, frühzeitig Kriterien und Datengrundlagen festzusetzen, welche über den Verlauf der Sanierung hinweg erhoben und analysiert werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Errichtung einer robusten und verständlichen Datenbasis während der Umsetzung der Sanierung und bietet substantiierte Argumente für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss eines Sanierungsgebiets.

6. Praxisbeispiel: Stadt Erfurt

Anne Urban, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Das Erfurter Sanierungsgebiet „Andreasviertel“ wurde im umfassenden Verfahren von 1991 bis 2020 durchgeführt. Für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurden zunächst mehrere Verfahren getestet, darunter ein Gutachterverfahren und das Niedersachsen-Modell. Beide waren für das Sanierungsgebiet jedoch nicht geeignet, weshalb sie sich schlussendlich für das Brandenburger Modell nach Sattler entschieden haben.

Für die Wertermittlung wurde ein Gremium mit 12 Mitgliedern eingerichtet, um Objektivität zu gewährleisten. Es bestand aus Personen aus der Verwaltung und dem Gutachterausschuss, aus sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern und dem Sanierungsträger. Das Sanierungsgebiet wurde in verschiedene Zonen eingeteilt und für jede Zone wurde von jedem Mitglied eine Analyse der Zustandsveränderung gemacht. So wurden Zonenanfangswerte und Zonenendwerte ermittelt, der Prozess dauerte etwa 1,5 Jahre.

Im Andreasviertel belief sich die Summe der erhebenden Ausgleichsbeträge auf 3,3 Mio. Euro. Etwa die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer wollte vorzeitig ablösen. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer hatten Rückfragen zur Rechtskräftigkeit der Ausgleichsbeträge. Als besonders wichtig im Austausch mit ihnen war es, aufzuzeigen, dass die Gelder wieder ins Quartier fließen würden: Die Stadt Erfurt hat die Sanierung der Straßen als letzte Maßnahme gesetzt und diese mit den Ausgleichsbeträgen finanziert.

7. Praxisbeispiel: Stadt Gotha

Alice Dinger, ProjektStadt

Tobias Spiegler, ProjektStadt

Im Sanierungsgebiet „Altstadt Gotha“ wird seit über 30 Jahren unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln die Aufwertung und Belebung des historischen Stadtkerns als Wohn- und Arbeitsort vorangetrieben. Zur Behebung der deutlichen städtebaulichen Missstände sowie der teilweise desolaten Ausgangssituation zu Beginn der 1990er Jahre wurden umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und das Gebiet in Teilbereichen völlig neu geordnet. Da die Sanierungsziele innerhalb des Gebietes noch nicht vollständig erreicht wurden, erfolgte der Beschluss der Verlängerung des Sanierungsgebietes bis zum Jahr 2031. Eine Bewertung der Erreichung der Sanierungsziele und die Darstellung der ausstehenden Vorhaben inkl. Finanzierungs- und Zeitplan wurden in diesem Rahmen erarbeitet.

Seit 2015 werden im Gebiet Ausgleichsbeträge auf der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen erhoben. Durch die differenzierte Struktur des Sanierungsgebiets ergaben sich im Zuge der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte insgesamt 23 Bodenrichtwertzonen. Im Prozess der Wertermittlung arbeiteten die Stadt Gotha und der Sanierungsträger ProjektStadt eng mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha zusammen.

Die vorzeitige und freiwillige Ablösung ermöglicht, dass der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung durch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer abgelöst wird und in das Sanierungsgebiet reinvestiert werden kann. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer entsteht zudem der Vorteil einer Diskontierung, welche durch die Stadt auf die abzulösenden Ausgleichsbeträge gewährt wird.

Durch aktives Marketing und persönliche Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer konnte bereits ein hoher Anteil der Grundstücke im Sanierungsgebiet abgelöst werden. Zum Stand November 2023 wurden durch die vorzeitige Ablösung bereits über 1,25 Millionen Euro sanierungsbedingte Einnahmen erzielt, die zur Umsetzung weiterer Vorhaben im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

8. Diskussion mit den Referentinnen und Referenten zu den Fragen der Teilnehmenden

Max Horrmann, Anne Urban, Alice Dinger, Tobias Spiegler und Steffen Groß (Arbeitsgruppe Begleitforschung Thüringen)

- Die ermittelte Bodenwertsteigerung kann nicht rückwirkend angepasst werden. Ist der Wert einmal berechnet, bleibt er so bestehen. Auch wenn dadurch die Kommune mehr Kosten tragen muss als erwartet.
- Mit dem Generationenwechsel geht der Verlust von Wissen über lang laufend Sanierungsmaßnahmen einher, was den Abschluss und die Abrechnung der Maßnahmen erschwert. Um den Wissensverlust zu verhindern, wird eine gute digitalisierte Dokumentations- und Ordnerstruktur benötigt, sodass eine Übergabe oder Neubesetzung ohne Wissensverlust erfolgen kann. Die Daten müssen digitalisiert werden, transparent und nachvollziehbar sein.

- Für die Abrechnung von Ausgleichsbeträgen ist eine gute Öffentlichkeitsarbeit ein sehr wichtiger Faktor. Die Kommunen müssen geeignete Medien finden (z. B. online, Broschüren etc.), um mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu kommunizieren und sie auf die (finanziellen) Auswirkungen der Sanierung hinzuweisen. Dies gilt auch, wenn Grundstücke im Sanierungsgebiet neu erworben werden. Frühzeitige Kommunikation war erfahrungsgemäß eine gute Maßnahme, besonders für eine frühzeitige Ablöse und auch, wenn die zu erwartenden Ausgleichsbeträge sehr hoch sind.