

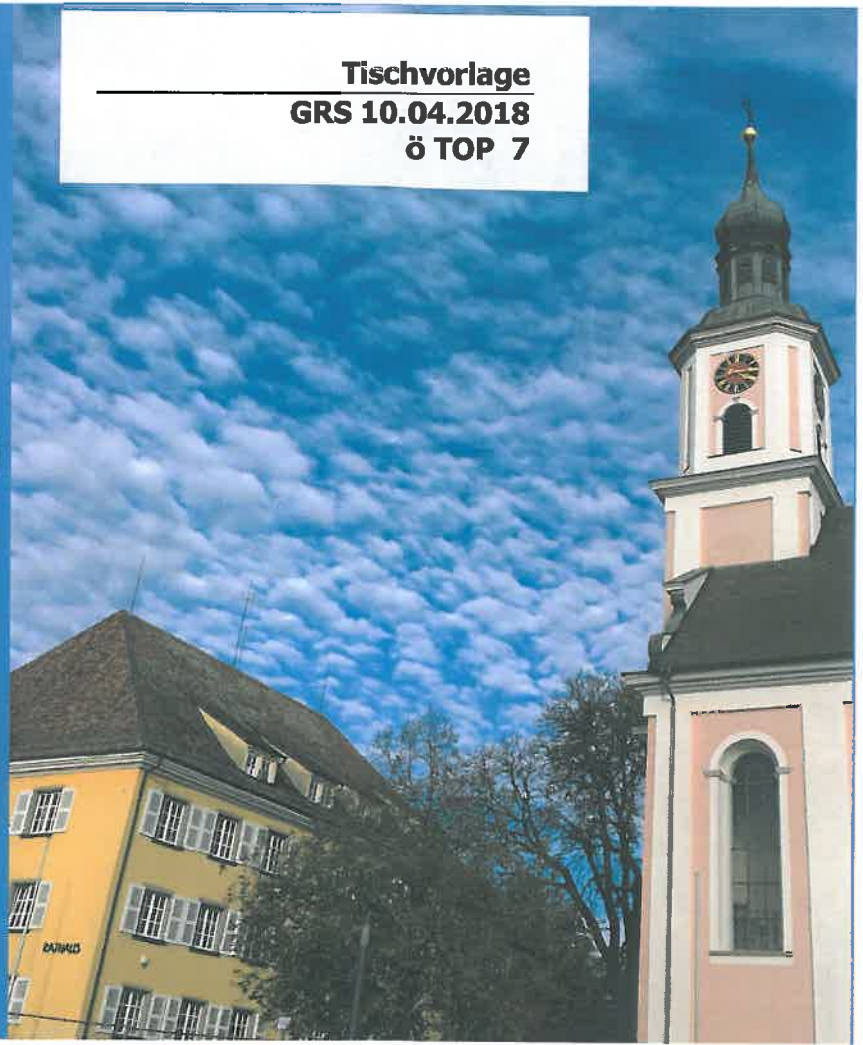
Hilzingen

Sanierung „Ortsmitte“

Gemeinderatssitzung
10.04.2018

die **STEG**

Tischvorlage
GRS 10.04.2018
ö TOP 7



die **STEG**

Agenda

TOP 7 Sanierung „Ortsmitte“

- a) Vorstellung des Gutachtens über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und Information über den Wechsel in das umfassende Verfahren gemäß §§ 152 bis 156a BauGB (Regelverfahren)
- b) Beschluss der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“
- c) Bericht über den aktuellen Verfahrensstand

a) Vorstellung des Gutachtens über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und Information über den Wechsel in das umfassende Verfahren gemäß §§ 152 bis 156a BauGB (Regelverfahren)

**Stadt.
Neu.
Denken.**

die **STEG**

Sanierungsgebiet Hilzingen „Ortsmitte“

17.09.2013: Satzungsbeschluss „**vereinfachtes Verfahren**“
öffentliche Bekanntmachung: 04.10.2013

04.04.2017: Satzungsänderung (Gebietserweiterung)
öffentliche Bekanntmachung: 13.04.2017

2017: Regierungspräsidium stellt **Verfahrenswahl** in Frage, weil
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind!

Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium:
Auf der Grundlage eines Gutachtens wird über den
Wechsel ins „**umfassende Verfahren**“ entschieden.

05.10.2016: Gemeinde beauftragt Dr. Koch GmbH mit Erstellung
Gutachten über Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte



Gutachten Dr. Koch GmbH vom 13.12.2017

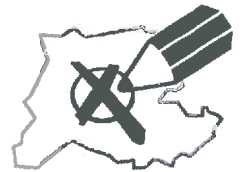
„Wahl“ des Sanierungsverfahrens (I)



Vereinfachtes Verfahren

- Erhaltung und Verbesserung im Bestand stehen im Vordergrund (Substanzsanierung)
- Es sind keine oder nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten
- Erschließungsanlagen werden durch Erschließungs- und Ausbaubeiträge finanziert
- §§ 152 bis 156a BauGB finden **keine** Anwendung

Besonderheit in Baden-Württemberg:
Es werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben!



5

„Wahl“ des Sanierungsverfahrens (II)



Umfassendes Verfahren

- Gebietsumgestaltung wird angestrebt (Funktionssanierung)
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind im oder in Teilen des Sanierungsgebiets zu erwarten
- §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung

- ✓ Ausgleichsbeträge können anfallen
- ✓ Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde
- ✓ Keine Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen im Sinne des § 127 (2) BauGB



6

san.bedingte Bodenwerterhöhung / Endwert / Anfangswert

$$\begin{aligned}
 &= \text{Endwert} \\
 &- \text{Anfangswert} \\
 &= \text{san.bedingte Bodenwerterhöhung}
 \end{aligned}$$

Endwert* (§ 154 Abs. 2 BauGB)

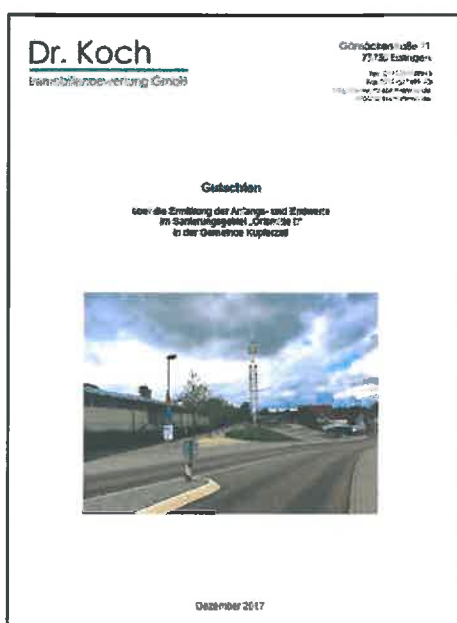
Bodenwert ohne Bebauung, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.

Anfangswert* (§ 154 Abs. 2 BauGB)

Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben **würde**, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden **wäre**.

- ❖ Anfangs- und Endwert sind auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln!

Gutachten Dr. Koch GmbH vom 13.12.2017



Stichtag für den „Zustand ohne Aussicht auf Sanierung“ (§ 153 Abs. 1 BauGB) ist der „Zustand zum Zeitpunkt der Satzungsänderung“.

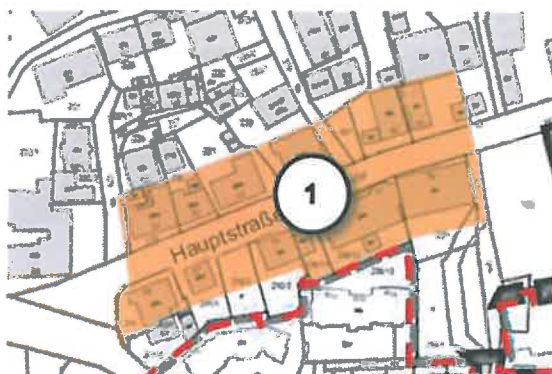
Ein Zurückgehen auf den Stichtag zu Beginn des vereinfachten Verfahrens würde sowohl das Vertrauen der Eigentümer als auch geltendes Recht verletzen, da die Gemeinde zu Beginn des vereinfachten Verfahrens bekannt gegeben hat, dass sie keine Ausgleichsbeträge erheben wird.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“, siehe Nr. 0.1.4

Wertzone	Anfangswert	Endwert	Differenz
1 Hauptstr. 42 bis 54, 61 bis 69	235,00 €/m²	239,00 €/m²	4,00 €/m²
2 Südlich der Dacklinger Straße	210,00 €/m²	220,00 €/m²	10,00 €/m²
3 Hauptstr. 70 bis 76	210,00 €/m²	220,00 €/m²	10,00 €/m²
4 Altes Rathaus	227,00 €/m²	235,00 €/m²	8,00 €/m²
Bereiche ohne Werterhöhung			
A Südlich der Dacklinger Straße	216,00 €/m²	216,00 €/m²	-
B Südlich des Möhlbecks	199,00 €/m²	199,00 €/m²	-
C Hauptstr. 66, 73, Gollwedinger Str. 2, Rathaus, Dorfplatz	235,00 €/m²	235,00 €/m²	-
D Hauptstr. 75, 77, 81, 80	195,00 €/m²	195,00 €/m²	-

Wertzone 1 – Hauptstr. 38 bis 54, 59 bis 69

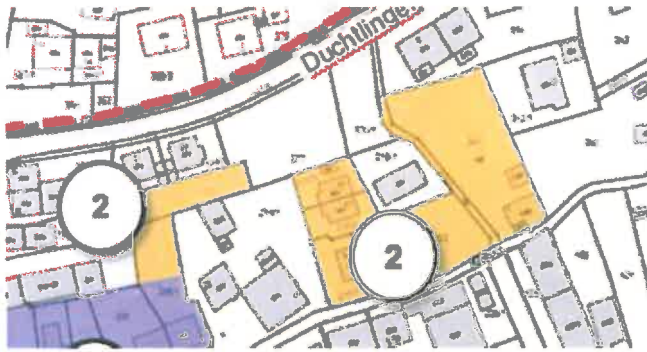


Innerhalb der Wertzone 1 soll die Hauptstraße neu gestaltet werden, mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger, attraktiveren Vorbereichen vor den Einzelhandelsgeschäften und einer Ordnung des ruhenden Verkehrs. Dadurch wird das öffentliche Umfeld verbessert.

Anfangswert:	235 €/m²
Endwert:	239 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4 €/m²

Zum jetzigen Zeitpunkt würde die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB greifen. Die Anwendung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig!

Wertzone 2 – Südlich der Duchtlinger Straße



Innerhalb der Wertzone 2 soll eine Bodenordnung mit dem Ziel bebaubarer Grundstücke erfolgen. Im Zuge dessen soll eine ergänzende Erschließung als Stichstraße neu geschaffen werden. Dadurch wird der Zuschnitt der Grundstücke teilweise verbessert und die Erschließung an öffentliche Straße geschaffen.

Anfangswert:	210 €/m ²
Endwert:	220 €/m ²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10 €/m ²

Nach § 155 Abs. 2 BauGB entfällt ein Ausgleichsbetrag, wenn eine Sanierungs-umlegung durchgeführt werden sollte. An die Stelle des Ausgleichsbetrags tritt der Umlegungsvorteil, der auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung beinhaltet.

Dipl.-Ing. Johann Schiefele, die STEG 11

Wertzone 3 – Hauptstr. 70 bis 76



Innerhalb der Wertzone 3 wurden (vor dem Verfahrenswechsel) ein Großteil der Gebäude abgebrochen, ein Grunderwerb mit Abbruch und anschließender Bodenordnung für den Gesamtbereich ist nach dem Verfahrenswechsel noch vorgesehen. Ein Investor beabsichtigt den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern. In der benachbarten Wertzone 4 ist die umfassende Modernisierung und Umnutzung des Alten Rathauses vorgesehen. Dadurch werden die Art und der Zustand der Bebauung verbessert.

Anfangswert:	210 €/m ²
Endwert:	220 €/m ²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10 €/m ²

Die Bodenwerterhöhung wird voraussichtlich durch den Grundstückseigentümer zulässiger Weise selbst bewirkt und ist ein Anrechnungstatbestand nach § 153 Abs. 1 BauGB.

Dipl.-Ing. Johann Schiefele, die STEG 12

Wertzone 4 – Altes Rathaus



Innerhalb der Wertzone 4 soll das Alte Rathaus unter Erhalt des nordöstlichen Anbaus („Wiederkehr“) umfassend modernisiert und zu gemischter Nutzung umgenutzt werden. In der benachbarten Wertzone 3 wurden und werden noch alte Gebäude abgebrochen und eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Dadurch werden Art und Zustand der Bebauung verbessert.

Anfangswert:	227 €/m ²
Endwert:	235 €/m ²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	8 €/m ²

Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Grundstück. Der Ausgleichsbetrag wird im Zuge des Grundstückverkaufs durch den Erwerber abgelöst werden.

Dipl.-Ing. Johann Schiefele, die STEG 13

Das Gutachten der Dr. Koch GmbH ist die Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln der Gemeinde!

- ... Ermittlung Ausgleichsbetrag / Ablösebetrag
- ... Prüfung Anwendbarkeit der Bagatellregelung
- ... Kaufpreisprüfung
- ... Fortschreibung Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: Wertzone



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: Grundstück

- Abschlag wg. Beeinträchtigung der Nutzbarkeit
§ 16 (4) ImmoWertV
- Anrechnung von Bodenwerterhöhungen / Kosten
§ 155 Abs. 1 BauGB
- Wartezeitabschlag
§ 2 ImmoWertV

= **Ausgleichsbetrag**

- Verfahrensnachlass bis zu 20%

= **Ablösebetrag**

Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets **von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen**, wenn

- eine **geringfügige Bodenwerterhöhung** **gutachtlich** ermittelt worden ist, und
- der **Verwaltungsaufwand** für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. **Frühestens 1-2 Jahre vor Abschluss Sanierung!**

Verwaltungsaufwand > Einnahmen Ausgleichsbetrag ?

b) Beschluss der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“

**Stadt.
Neu.
Denken.**

die STEG

**Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“
Beschlussvorschlag**

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ wird beschlossen und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilzingen bekannt gemacht.

c) Bericht über den aktuellen Verfahrensstand

**Stadt.
Neu.
Denken.**

die **STEG**

Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“ Programmgrundlagen

- **Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg**
- **Förmliche Festlegung im vereinfachten Verfahren am 04.10.2013**
Erweiterung der Festlegung des Sanierungsgebiets am 04.04.2017
- **Bewilligungszeitraum 01.01.2013 – 30.04.2022**

■ **Bewilligter Förderrahmen**

Programmaufnahme	1.000.000 Euro
1. Aufstockung (09.02.2016)	833.333 Euro
2. Aufstockung (04.04.2017)	500.000 Euro

Gesamtbewilligung	2.333.333 Euro
▪ Land Baden-Württemberg anteilig 60 %	1.400.000 Euro
▪ Gemeinde Hilzingen anteilig 40 %	933.333 Euro

Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“

Sanierungsziele

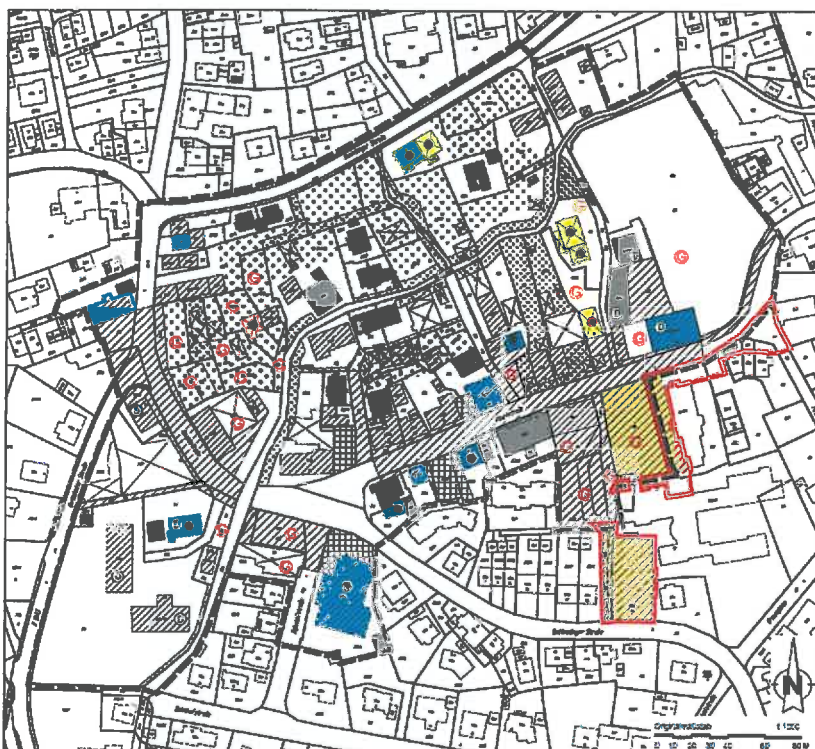


- Stärkung und Belebung der Ortsmitte durch Intensivierung der Wohnnutzung
- Stärkung der Attraktivität und Funktionalität des Ortes durch eine neue Ortsmitte
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Platzgestaltung

21

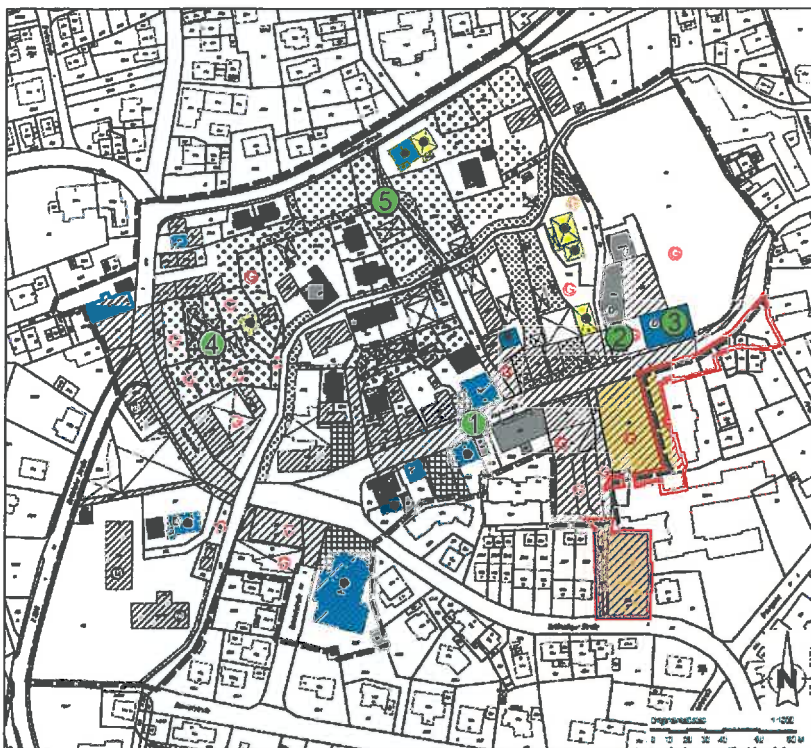
Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“

Durchgeführte Maßnahmen



- Mehrfachbeauftragung Neugestaltung Hilzinger Ortsmitte
- Dorfplatz 1. Bauabschnitt
- Sanierung Rathaus / Bürgerbüro
- Grundstücksfreilegungen durch die Gemeinde:
 - Hauptstraße 70
 - Klostersgasse 1
 - Hauptstraße 38
- 6 private Modernisierungsmaßnahmen
- 1 private Abbruchmaßnahme

Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“ Geplante Maßnahmen



1. Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahme Hauptstraße
2. Gestaltung Vorplatz Rathaus
3. Rathaussanierung
4. Neuordnung Bereich hinter dem Alten Rathaus
5. Bebauungsplan und Grundstücksneuordnung im Bereich der Duchtlinger Straße

Sanierung Hilzingen „Ortsmitte“ Angefallene Kosten

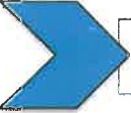
Bereits angefallene Ausgaben	Gesamtkosten	Gesamt förderfähig	Anteil Land (60 %)	Anteil Gemeinde (40 %)	Anteil Gemeinde Gesamt
1. Vorbereitung					
- Vorbereitende Untersuchungen	185.000	163.000	97.800	65.200	87.200
- Mehrfachbeauftragung					
- Gutachten					
2. Grunderwerb	236.000	156.000	93.600	62.400	142.400
- kommunaler Grunderwerb					
3. Ordnungsmaßnahmen					
- Grundstücksfreilegungen (privat + kommunal)	942.000	582.000	349.200	232.800	592.800
- Platzgestaltung Dorfplatz 1.BA					
4. Baumaßnahmen	536.000	469.000	281.400	187.600	254.600
- private Massnahmen					
- Umbau Rathaus/Bürgerbüro					
5. Vergütungen	116.000	116.000	69.600	46.400	46.400
- Honorar Sanierungsträger					
Gesamt	2.015.000	1.486.000	891.600	594.400	1.123.400

Differenz zu Förderrahmen		847.333	508.400	338.933	
----------------------------------	--	----------------	----------------	----------------	--

abzgl. Gebundene Mittel Private Maßnahmen		32.000	19.200	12.800	
Verfügbarer Förderrahmen*		815.333	489.200	326.133	

Weiteres Vorgehen

- 
- Festlegung der weiteren Sanierungsmaßnahmen

- 
- Sachstandsbericht für das Programmjahr 2019 - Frist 15.11.2018
 - Bei Aufstockungsbedarf Aufstockungsantrag - Frist 30.10.2018

- 
- Ende Bewilligungszeitraum: 30.04.2022
 - In begründeten Fällen Verlängerung i.d.R. um 2 Jahre möglich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Johann Schiefele
Johann.schiefele@steg.de
0711 / 21068-192

Kristin Seifert
kristin.seifert@steg.de
0711 / 21068-106

www.steg.de