

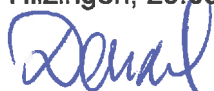
**Bürgermeisteramt Hilzingen
Landkreis Konstanz**

GEMEINDERATSVORLAGE

zu TOP (7) der öffentlichen	Amt / Zimmer	Bauamt / 28
zu TOP () der nichtöffentlichen	Aktenzeichen:	623.22 – De
Sitzung am: 10. April 2018	Datum:	29. März 2018
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Ortskernsanierung Hilzingen – 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 Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ c) Bericht über den aktuellen Verfahrensstand		

Von der STEG haben wir die beiliegenden Informationen als Sitzungsvorlage erhalten.

Hilzingen, 29.03.2018



Denzel, Sachgebietsleiter Bauverwaltung

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)

Mit dem Beschluss vom 17.09.2013 hat der Gemeinderat Hilzingen das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ förmlich festgelegt (Satzungsbeschluss). Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilzingen vom 04.10.2013 wurde die Sanierungssatzung rechtskräftig. Mit Beschluss vom 04.04.2017 und öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilzingen vom 13.04.2017 wurde das Sanierungsgebiet im südöstlichen Bereich um 0,26 ha erweitert.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde auf Grundlage der Sanierungszielsetzung (Neuordnungskonzept) zunächst nicht mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gerechnet. Aus diesem Grund wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Nachdem vom Regierungspräsidium Freiburg die Wahl des vereinfachten Verfahrens in Frage gestellt worden ist, hat die Verwaltung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte beauftragt. Mit dem Gutachten kann geprüft werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet eintreten können. Mit dem Regierungspräsidium wurde vereinbart, dass auf der Grundlage des Gutachtens dann entschieden wird, ob ein Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren in das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet basiert auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts und des Maßnahmenkonzepts der Sanierung. Bei der Ermittlung sind nur die weiteren Sanierungsmaßnahmen und weitere sonstige im Zusammenhang mit der Sanierung stehende Maßnahmen zu berücksichtigen, d.h. die Maßnahmen, die bereits im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden sind oder sich gerade in der Durchführung befinden, sind nicht zu berücksichtigen.

Gesetzliche Bestimmungen im umfassenden Verfahren:

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde im umfassenden Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrags. Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung seines Grundstückes stellt die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags dar, den ein Grundstückseigentümer gem. § 154 Abs. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung zu bezahlen hat. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

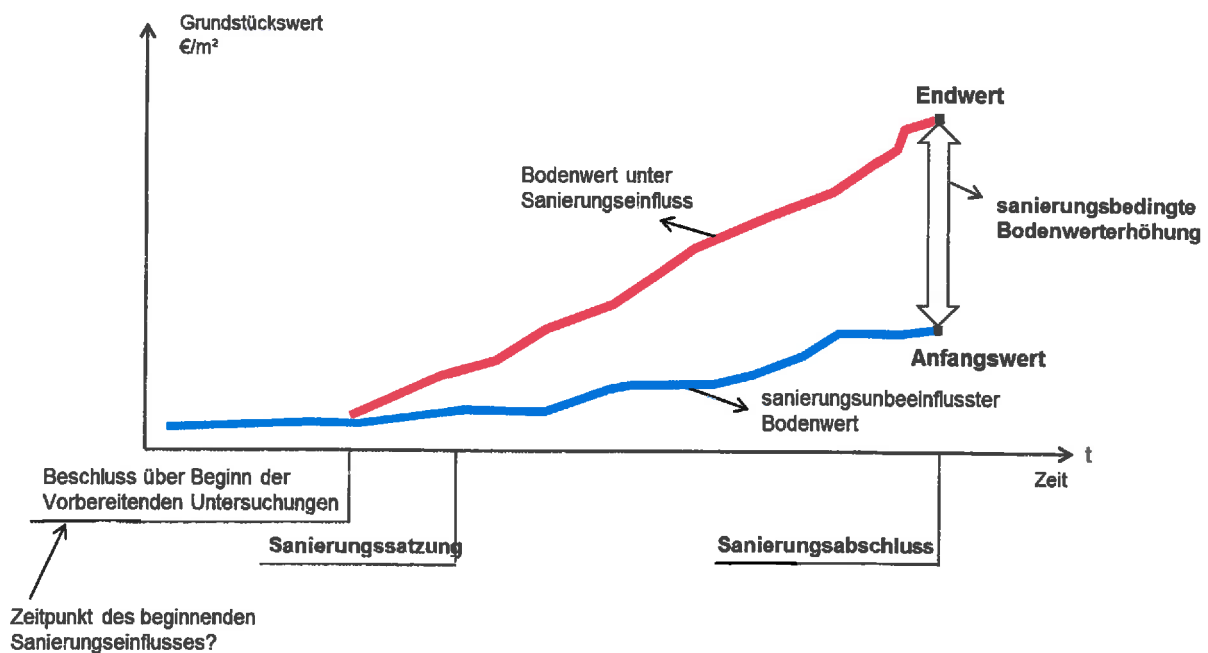
Anfangswert und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten), nämlich den Zustand ohne jede Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen (=Anfangswert) und den Zustand, den das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets erfahren hat oder erfahren wird (=Endwert). Um konjunkturelle und inflationäre Einflüsse auszuschließen, sind beide Werte auf ein- und denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Eine Wartezeit vom Wertermittlungstichtag bis zum tatsächlichen Eintreten des bewerteten, geplanten Zustands

kann wertermittlungstechnisch durch Abzinsung oder durch geeignete Pauschalabschläge berücksichtigt werden (§ 2 ImmoWertV).

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind oder neue Gebäude entstehen.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 ImmoWertV).

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert



2. Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags

Auf Grundlage der gutachtlich festgestellten zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung kann die Gemeinde zunächst die grundstücksbezogene Bodenwerterhöhung und darauf basierend unter Berücksichtigung möglicher Anrechnungsbeträge nach § 153 Abs. 1 BauGB und möglicher Abschläge nach § 2 oder § 16 Abs. 4 ImmoWertV den Ausgleichsbetrag des Grundstücks zu ermitteln.

Ausgleichsbetrag = san.bedingte Bodenwerterhöhung – Anrechnung / Abschlag

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu entrichten: Ausgleichsbetragsbescheid.

Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags kann die Gemeinde dem Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses einen Nachlass von bis zu 20% gewähren: Ablösevereinbarung.

Ablösebetrag = Ausgleichsbetrag – 20% Nachlass

Zusammenfassung:

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 nach § 155 Abs. 3 BauGB

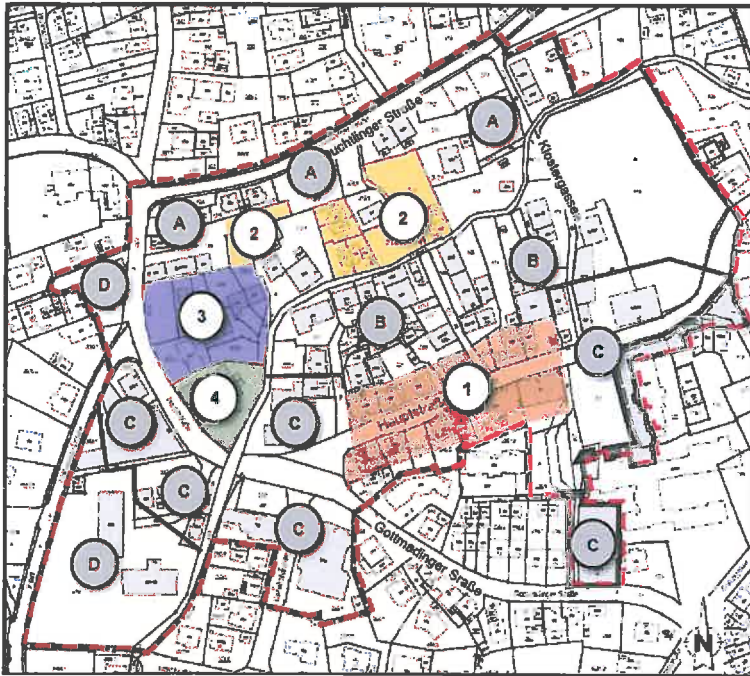
Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

Die Gemeinde kann von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn die unter 1. und 2. genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Entscheidung kann auch getroffen werden bevor die Sanierung abgeschlossen ist (Anmerkung: zum Zeitpunkt der Sanierungsabrechnung und vor Aufhebung der Sanierungssatzung).

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ - Wechsel in das umfassende Verfahren

Im Gutachten der Dr. Koch GmbH vom 17.11.2017 werden in 4 Wertzonen, d.h. in einem Teilbereich des Sanierungsgebiets, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt. Im restlichen Sanierungsgebiet treten keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ein: (Die STEG wird in der Gemeinderatssitzung das Gutachten erläutern)



Wertzone	Anfangswert	Endwert	Differenz
1 Hauptstr. 42 bis 54, 61 bis 69	235,00 €/m ²	239,00 €/m ²	4,00 €/m ²
2 Südlich der Duchtlinger Straße	210,00 €/m ²	220,00 €/m ²	10,00 €/m ²
3 Hauptstr. 70 bis 76	210,00 €/m ²	220,00 €/m ²	10,00 €/m ²
4 Altes Rathaus	227,00 €/m ²	235,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Bereiche ohne Werterhöhung			
A Südlich der Duchtlinger Straße	216,00 €/m ²	216,00 €/m ²	-
B Südlich des Mühlbachs	199,00 €/m ²	199,00 €/m ²	-
C Hauptstr. 66, 73, Gottmadinger Str. 2, Rathaus, Dorfplatz	235,00 €/m ²	235,00 €/m ²	-
D Hauptstr. 75, 77, 81, 89	195,00 €/m ²	195,00 €/m ²	-

Das Zonengutachten ist im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung jeweils zum Zeitpunkt der Fortschreibung der Bodenrichtwerte der Gemeinde ebenfalls fortzuschreiben.

Sollten sich im Laufe des Sanierungsverfahrens wesentliche Abweichungen zu den bisherigen vorgesehenen Maßnahmen ergeben, so ist das Gutachten auch inhaltlich zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

„Auswirkungen“ des Gutachtes auf die Grundstückseigentümer

In der Wertzone 1 würde zum jetzigen Zeitpunkt die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB greifen, d.h. die Bodenwerterhöhung ist geringfügig und die Gemeinde könnte per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Da die Bagatellregelung aber erst zum Zeitpunkt des Sanierungsabschlusses zur Anwendung kommen darf, kann heute keine abschließende Regelung getroffen werden, d.h. zum Zeitpunkt Abschluss der Sanierung ist die Anwendbarkeit der Bagatellregelung neu zu prüfen.

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

In der Wertzone 3 wird die Bodenwerterhöhung voraussichtlich durch den Bauträger zulässiger Weise selbst bewirkt und ist ein Anrechnungstatbestand nach § 153 Abs. 1 BauGB.

In der Wertzone 4 befinden sich ausschließlich gemeindeeigene Grundstücke. Der Ausgleichsbetrag kann im Zuge des Grundstückverkaufs durch den neuen Eigentümer abgelöst werden.

Verfahrenswechsel

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird auf der Grundlage des Gutachtens ein Wechsel vom vereinfachten Verfahren in das umfassende Verfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung der Sanierungssatzung zu beschließen.

Im umfassenden Verfahren gilt:

Es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB). Darin sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt.

Ausgleichsbeträge

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Kaufpreisprüfung

Genehmigungspflichtig ist zudem nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht übersteigen, d.h. der Wert, der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Wert nach § 153 Abs. 1 BauGB).

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten weiterhin wie auch im vereinfachten Verfahren die Vorschriften für genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB. Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

Programmgrundlagen

- Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg
- Vereinfachtes Verfahren
- Bewilligungszeitraum 01.01.2013 – 30.04.2022
- Förderrahmen und Ausgaben Stand 27.03.2018:

Datum	Bewilligter Förderrahmen gesamt	Anteil Land (60 %)	Anteil Gemeinde (40 %)	
04.04.2013	Programmaufnahme	1.000.000	833.333	500.000
09.02.2016	Aufstockung	833.333	500.000	333.333
05.04.2017	Aufstockung	500.000	300.000	200.000
Gesamt		2.333.333	1.400.000	933.333

Bereits angefallene Ausgaben	Gesamtkosten	Gesamt förderfähig	Anteil Land (60 %)	Anteil Gemeinde (40 %)	Anteil Gemeinde Gesamt
1. Vorbereitung - Vorbereitende Untersuchungen - Mehrfachbeauftragung - Gutachten	185.000	163.000	97.800	65.200	87.200
2. Grunderwerb - kommunaler Grunderwerb	236.000	156.000	93.600	62.400	142.400
3. Ordnungsmaßnahmen - Grundstücksfreilegungen (privat + kommunal) - Platzgestaltung Dorfplatz 1.BA	942.000	582.000	349.200	232.800	592.800
4. Baumaßnahmen - private Massnahmen - Umbau Rathaus/Bürgerbüro	536.000	469.000	281.400	187.600	254.600
5. Vergütungen - Honorar Sanierungsträger	116.000	116.000	69.600	46.400	46.400
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	
Verfügbare Förderrahmen*		815.333	489.200	326.133	

*weitere Aufstockungen sind möglich nach erfolgtem Mittelabfluss

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

Durchgeführte Maßnahmen

Mehrfachbeauftragung Neugestaltung Hilzinger Ortsmitte

Für die Neugestaltung der Hilzinger Ortsmitte wurde eine Mehrfachbeauftragung mit Bürgerbeteiligung durchgeführt, aus der als Sieger das Planungsbüro faktorgruen hervorging.

Dorfplatz

Der 1. Bauabschnitt konnte im Jahr 2017 fertiggestellt werden.

Sanierung Rathaus/ Bürgerbüro

Der erste Bauabschnitt des Rathauses, der Umbau eines Teils des Erdgeschosses zum Bürgerbüro konnte in 2017 erfolgreich beendet werden. Für die Gesamtsanierung des Rathauses werden in den kommenden Programmjahren umfassende Maßnahmen erfolgen. U.a. Brandschutzmaßnahmen, WC-Anlagen, Umbau Dachgeschoss, Sitzungssaal, Außenfassade, Dach.

Grundstücksfreilegungen durch die Gemeinde:

- Hauptstraße 70
- Klostergasse 1
- Hauptstraße 38

Private Maßnahmen:

- 6 private Modernisierungsmaßnahmen
- 1 Abbruchmaßnahme

Geplante Maßnahmen:

- Gestaltungsmaßnahme Hauptstraße
- Gestaltung Vorplatz Rathaus
- Rathaussanierung
- Neuordnung Bereich hinter dem Alten Rathaus
- Bebauungsplan und Grundstücksneuordnung im Bereich der Duchtlinger Straße

Auf Grund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 10.04.2018 die nachfolgende Änderung der Satzung der Gemeinde Hilzingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ vom 17.09.2013 in der Fassung vom 04.04.2017 beschlossen:

**Gemeinde Hilzingen
Kreis Konstanz**

SATZUNG

**zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Ortsmitte“**

§ 1

Änderung der Verfahrensart

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 2

Genehmigungspflichten

Die Bestimmungen des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB), insbesondere die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge sowie die übrigen Vorschriften der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets vom 17.09.2013 (Öffentliche Bekanntmachung vom 04.10.2013) in der Fassung der Änderung vom 04.04.2017 (Öffentliche Bekanntmachung vom 13.04.2017) bleiben unberührt und sind anzuwenden.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzungsänderung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hilzingen, den ...

Rupert Metzler
Bürgermeister