



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3:

Landessanierungsverfahren „Ortmitte I“

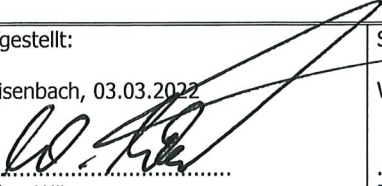

⇒ **Vorstellung des durch das Büro Laiblin, Stuttgart gefertigten Gutachtens zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten sowie der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Ortmitte I einschließlich Erweiterung“**

a) SACHVERHALT

In städtebaulichen Sanierungsverfahren, die nach dem umfassenden (nicht vereinfachten) Verfahren durchgeführt werden, müssen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen aller Grundstücke ermittelt und gegebenenfalls als Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Die entsprechenden rechtlichen Regelungen ergeben sich aus § 154 BauGB, wonach der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes besteht in 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 tatsächlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Eventuelle Ausgleichsbeträge wären nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 155 BauGB kann abgesehen werden, wenn durch ein entsprechendes Gutachten nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist oder der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Das Sanierungsverfahren „Ortmitte I“ Weisenbach, in welches man mit Wirkung vom 1. Januar 2008 aufgenommen wurde, läuft nach mehrfachen Verlängerungen des Bewilligungszeitraumes nunmehr zum 30. April 2022 aus.

Aufgestellt: Weisenbach, 03.03.2022  Walter Wörner Hauptamtsleiter	Sichtvermerk: Weisenbach, 03.03.2022  Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am
--	---	---

Um der erforderlichen Bearbeitungszeit für dieses Anfangs- und Endwertgutachten Rechnung zu tragen hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach am 20. Mai 2021 den Auftrag für die zonale Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte, der sanierungsbedingten Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ Weisenbach an das Sachverständigenbüro Markus Laiblin, Stuttgart erteilt.

Das Büro Laiblin hat nunmehr in den vergangenen Wochen und Monaten die Ermittlung der verschiedenen Werte durchgeführt. Diese wird Herr Markus Laiblin im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates entsprechend vorstellen, erläutern sowie im Anschluss für Fragen zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis liegen die Bodenwertsteigerungen in insgesamt 15 gebildeten Wertzonen zwischen 0 und 3 Euro je m².

Basierend auf dem nunmehr vorliegenden Zonengutachten können die grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen abgeleitet und unter Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen die Ausgleichsbeträge pro Grundstück ermittelt werden. Auf dieser Grundlage kann geprüft werden, ob die Bagatellregelung anwendbar ist.

Mit der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung wurde ebenso wie mit der Erstellung der Sanierungsabrechnung gemäß der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 16. November 2021 die STEG beauftragt.

Die Erstellung der Sanierungsabrechnung kann erst nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes am 30. April 2022 erfolgen, da bis zu diesem Zeitpunkt die noch nicht endgültig abgeschlossenen bzw. abgerechneten Maßnahmen (Abrechnung Sanierung Bergweg, Abschluss der Sanierungsarbeiten Reinigsgässle 3 und Abrechnung Vermessung und Grunderwerb Parkplätze In den Höfen, Abrechnung einer Privatmaßnahme) noch geprüft, bezahlt und gebucht werden müssen.

Aufgrund der überschaubaren zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen geht die Verwaltung nach einer Vorprüfung durch die STEG davon aus, dass aller Voraussicht nach die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen kann.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten sowie der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ einschließlich der Erweiterung zustimmend zur Kenntnis.