

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Hochbauamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Steeb, Armin

**Vorlagennummer**  
085/2024

**Aktenzeichen**  
40.3.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	16.09.2024 19.09.2024	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

GR 29.09.2011, 77/2011; Satzungsbeschluss  
GR 19.12.2019, 150/2019; Erweiterung Sanierungsgebiet  
GR 17.12.2020, 120/2020; Verlängerung Durchführungszeitraum, Änderung Satzung

**Anzahl der Anlagen:** 9

## **Betreff:**

### **Städtebauliche Erneuerung „Ortskern Bonfeld“**

- 1) Kenntnisnahme über den Stand der förderrechtlichen Abrechnung**
- 2) Beschluss zum Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen**
- 3) Satzungsbeschluss zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes**

## **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Stand der förderrechtlichen Abrechnung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat sieht gemäß § 155 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“ von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ab.
3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

## **Sachverhalt:**

### **1) Kenntnisnahme über den Stand der förderrechtlichen Abrechnung:**

Die förderrechtliche Schlussabrechnung vom 23.01.2024 wurde einschließlich des dazugehörigen Schlussberichts und Plänen dem Regierungspräsidium Stuttgart übersandt. Daraufhin wurden mit Bescheid vom 29.04.2024 weitere Finanzhilfen von 8.754,00 € zur Zahlung an die Stadt freigegeben. Mit Abrechnungsbescheid vom 31.05.2024 hat das Regierungspräsidium Stuttgart dann die an die Stadt Bad Rappenau ausbezahlten Finanzhilfen des Landes in Höhe von insgesamt 2.391.500,00 € zum Zuschuss erklärt, die innerhalb des Bewilligungszeitraums vom 01.01.2011 bis 31.10.2022 abgerufen wurden (siehe Anlage 1).

Der förderrechtliche Schlussbericht vom 19.01.2024 mit den Plänen vom 26.01.2023 (siehe Anlagen 2, 3, 4 und 5)

- mit Sanierungsfördermitteln erworbener Grundstücke,
- geförderter Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Übersichtsplan zur Wohnraumschaffung

zeigt die umgesetzten Einzelmaßnahmen und die Erläuterung zu den umgesetzten Sanierungszielen.

## **2) Beschluss zum Verzicht auf Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Rechtslage:

Hat eine Gemeinde in einem abgegrenzten Gebiet eine Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Stadt förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat und für die die Maßnahmen der Stadt und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

Die Bemessung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf der Grundlage einer grundstücksbezogenen Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertungen.

Der Gemeinde wird grundsätzlich weder zum Grunde der Erhebung noch zur Höhe des zu erhebenden Ausgleichsbetrages ein Ermessen eingeräumt.

Nach § 155 Abs. 3 BauGB **kann** die Gemeinde von einer Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

Die Gemeinde kann nur dann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge absehen, wenn beide Voraussetzungen zugleich gegeben sind.

Die Anwendung dieser so genannten „Bagatellklausel“ ist allerdings erst möglich, wenn im Gutachten die Bodenwerterhöhungen festgestellt und im Anschluss daran die ermittelten Beträge den geschätzten Verwaltungskosten gegenübergestellt worden sind.

Die KE als Sanierungsberater der Stadt Bad Rappenau hat ein Gutachtenentwurf zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten für die noch zu bewertenden Grundstücke, zur Bildung von Wertansätzen in der förderrechtlichen Sanierungsabrechnung bzw. zur Klärung der Frage der Erhebung von Ausgleichsbeträgen erstellt, welches in einer Sitzung mit dem Herrn Dipl. Ing. Heinz-Jürgen Schleidt als Gutachter des Gutachterausschusses „Nördlicher Landkreis Heilbronn“ am 06.12.2023 eingebracht und erläutert wurde (s. Anlage 6, mit Wertzonenplan Anlage 7). Mit Stellungnahme vom 08.12.2023 hat der Gutachter der Bewertung zugestimmt und die Werte bestätigt (Anlage 8).

Bei den zu bewerteten Bereichen und Grundstücken sind mit zonal ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zwischen 1 €/qm und 3 €/qm nur geringfügige Bodenwertsteigerungen eingetreten, so dass der Sachverhalt nach § 155 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gegeben ist.

Hinweis:

Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der an die neu gebaute Märchenstraße angrenzenden im Umlegungsverfahren Fürfelder Straße Nord neu gebildeten Wohnbaugrundstücke (s. Zone 1 im Wertzonenplan der Anlage 7) wurden vorzeitig abgelöst. Ebenfalls vorzeitig abgelöst und verrechnet mit geförderten Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen) sind die im Wertzonenplan der Anlage 7 weiß dargestellten Grundstücke.

Die erwarteten Verwaltungskosten zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurden anhand einer

vom Regierungspräsidium / von der Gemeindeprüfungsanstalt entwickelten Prognoserechnung ermittelt. Diese Gegenüberstellung der zonal ermittelten Bodenwertsteigerungen in Höhe von ca. 109.000 € und den Verwaltungskosten (gutachterliche grundstücksbezogene Einzelbewertung, Erörterung der gutachterlich ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den Grundstückseigentümern nach § 154 Abs. 4 BauGB, Ermittlung eventueller Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB, Erstellen der Ausgleichsbetragsbescheide, gegebenenfalls Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen mit Vorrangeinräumung nach § 154 Abs. 5 BauGB, Behandlung der Widerspruchsverfahren und gegebenenfalls gerichtliche Beitreibung) zeigt, dass die Verwaltungskosten mit ca. 314.000 € deutlich über den möglichen Einnahmen liegen. Somit ist auch der Sachverhalt nach § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gegeben.

Es sind daher insgesamt die Voraussetzungen gegeben, dass der Gemeinderat gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen absieht. Verwaltung und KE empfehlen daher, dass nach Gemeinderatsbeschluss von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen wird.

### **3) Satzungsbeschluss zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Bonfeld“**

Gemäß § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Der Beschluss durch den die förmliche Festlegung aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Da die privaten und die öffentlichen Maßnahmen der Stadt / Gemeinde mittlerweile abgeschlossen sind, besteht keine Veranlassung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weiterhin beizubehalten. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die bestehende Sanierungssatzung aufzuheben. Dies bedeutet auch, dass die im Grundbuch bei den einzelnen Grundstücken eingetragenen Sanierungsvermerke gelöscht werden können. Es steht folgende Satzung zum Beschluss:

#### **Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in ihrer derzeit gültigen Fassung und von § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner derzeit gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau in seiner Sitzung am 19.09.2024 nachfolgende Satzung.

#### **§ 1 Aufhebung**

Die Satzung der Stadt Bad Rappenau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bonfeld“ vom 29.09.2011 (öffentliche Bekanntmachung am 27.10.2011) wird hiermit aufgehoben.

Ebenso aufgehoben wird die Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets vom 19.12.2019 (öffentliche Bekanntmachung am 06.02.2020).

Die Abgrenzung des aufgehobenen Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil der Satzung ist.

#### **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 162 Abs. 2 BauGB in Kraft.