

Ergänzende Erläuterungen zur Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Entwicklungsmaßnahme wird dadurch finanziert, dass die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert erwirbt und die neugeordneten Grundstücke zu dem Verkehrswert nach erfolgter Entwicklung veräußert (Neuordnungswert). Soweit Eigentümer ihre Grundstücke im Entwicklungsbereich behalten und selbst entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bebauen, haben sie zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Grundstückswert und Neuordnungswert zu entrichten. Der so genannte entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert wird gutachterlich ermittelt, der sich ohne Aussicht auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung bildet. Dies bedeutet, alle Werterhöhungen, werden „nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat“ (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Zur Finanzierung der Entwicklung hat die Gemeinde die Grundstücke zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (§ 169 Abs. 8 BauGB).

Die Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke sind ebenso wie alle anderen Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen (z. B. Ausgleichsbeträge), ausschließlich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden (§ 171 Abs. 1 BauGB). Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Gemeinde einen darüber hinausgehenden „Gewinn“ aus der Entwicklungsmaßnahme erzielen kann.

Die zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme herangezogenen Wertzuwächse der Grundstücke im Entwicklungsbereich bzw. die Ausgleichsbeträge müssen zweckgebunden in die Entwicklungsmaßnahme einfließen und dürfen sich in ihrer Höhe ausschließlich an den tatsächlichen Entwicklungskosten der Gesamtmaßnahme bemessen.

Grundsätzlich ist von einer Selbstfinanzierung der Maßnahme auszugehen. Zu den entwicklungsbedingten Kosten zählen auch die Kosten der Vorbereitung der Maßnahme, wie die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen und Beteiligungen. Die Stadt Wiesbaden tritt somit derzeit bei der Bereitstellung eines Budgets in Vorleistung, das sich über den Verkauf der neugeordneten Grundstücke bzw. die Beauftragung eines treuhänderischen Entwicklungsträgers refinanziert. Sollten die Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass nach Abwägung aller Belange eine Entwicklungssatzung nicht in Betracht kommt, ist eine Refinanzierungsmöglichkeit nicht gegeben.

Die Gemeinde hat nach dem jeweiligen Stand der Planung für die Entwicklungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen (§ 171 Abs. 2 i.V.m. § 149 BauGB). Nach dem derzeitigen Stand, d.h. vor Beschlussfassung über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen, sind die Kosten kalkulierbar, die für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Beteiligung der Bürgerschaft entstehen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, wird eine Kostenübersicht zu erstellt, die alle Kosten der Gesamtmaßnahme beinhaltet, die der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich insgesamt entstehen. Diese (Gesamt)-Kostenübersicht wird mit dem Bericht über die Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus den vorbereitenden Untersuchungen der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.