



Herrn
Oberbürgermeister Dr. Müller

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für Jugend, Soziales,
Wohnen und Stadterneuerung

und

Stadtrat Arno Goßmann

Frau
Stadtverordnetenvorsteherin Thiels

an den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Be-
schäftigung

06. Dezember 2007

Betreff

Beschluss-Nr. 0294 vom 12.09.2007, (SV-Nr. 07-F-25-0092)

Zu dem Thema *Ausgleichszahlungen im Bergkirchenviertel* hat der Ausschuss folgendes
beschlossen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. dem Ausschuss das Gutachten des Herrn Professor Hagedorn und die Rechengrundlage der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau in Worms (GSW) kurz vorzustellen;
2. dem Ausschuss die Rechtsauffassung bezüglich der Ausgleichszahlung im Bergkirchenviertel der Landeshauptstadt Wiesbaden darzustellen;
3. dem Ausschuss die von der Stadt bisher ergriffenen Maßnahmen und das von ihr geplante weitere Vorgehen zu erläutern;
4. zu berichten, auf welchen Betrag sich ggfs. die Ausgleichszahlungen in Summe brutto belaufen bzw. abzüglich
 - a) der Aufwendungen für die GSW,
 - b) der Aufwendung für das Gutachten des Herrn Prof. Hagedorn,
 - c) der Aufwendungen für das von der Stadt in Auftrag gegebene Rechtsgutachten,
 - d) der anteiligen Abflüsse an die Zuschussgeber Land Hessen und Bund.

Zu den einzelnen Fragen kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Zu 1.

Mit dem Wertermittlungsgutachten des Prof. Hagedorn wird der Wertunterschied festgestellt, der sich für den Boden heute mit den Sanierungsmaßnahmen ergibt, verglichen mit einem

Wert der sich heute ohne diese Maßnahmen ergeben würde (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung). Hierbei werden Vergleichsgrundstücke (Auswertung von Grundstückskaufverträgen der letzten 3 Jahre) außerhalb des Sanierungsgebietes herangezogen und die Lage und Standortqualitäten der betroffenen Grundstücke bewertet sowie eigene Aufwendungen, die Eigentümer bewirkt haben, berücksichtigt. Näheres ergibt sich aus dem beigefügten Merkblatt „Wertausgleich und Wertermittlung“.

Anmerkung: Das Berechnungsverfahren kann bei Bedarf ausführlich mündlich erläutert werden.

Zu 2.

Der rechtliche Handlungsrahmen der Verwaltung bei der **Erhebung der Ausgleichsbeträge ist durch § 154 BauGB** vorgegeben. Danach haben die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, „der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstückes entspricht“. Die Kommune kann bis 3 Jahre nach Abschluss der Sanierung, d. h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung diese Beträge per Bescheid erheben oder aber vor Abschluss der Sanierung den betroffenen Hauseigentümern im Sanierungsgebiet die Möglichkeit geben, die Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages abzulösen. Der Verzicht auf die Erhebung eines Ausgleichsbetrages ist in der Kommune nur dann möglich, wenn der Aufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages annähernd gleich hoch oder höher als der Ertrag der Erhebung wäre.

Zu 3.

Das Wohnungsamt der Stadt Wiesbaden hat in einem ersten Schritt eine **Bewertung der Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet** durch den Gutachter Herr Prof. Hagedorn in Auftrag gegeben. Im zweiten Schritt wurde die Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau in Worms beauftragt auf der Basis dieser Wertermittlungen **mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet die ermittelten Werte zu erörtern** und ihnen die Möglichkeit einzuräumen, vorab der Aufhebung der Sanierungssatzung den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag abzulösen. Danach kann der für ihr Grundstück eingetragene Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht werden, falls keine sonstigen Sanierungsverpflichtungen mehr bestehen. Sofern die Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen wollen, ruht zunächst das Verfahren; nach Abschluss der Sanierung wird dann der ermittelte Ausgleichsbetrag in voller Höhe erhoben.

Zu 4. a) u. b)

Die Ausgleichszahlungen im Rahmen des jetzt laufenden Ablöseverfahrens belaufen sich in der Summe auf insgesamt ca. 780.000,- €. Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Tätigkeit der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau in Worms in Höhe von insgesamt ca. 45.000,- € sowie ein Honorar für die Gutachten von Herrn Professor Hagedorn in Höhe von ca. 22.000,- €.

Zu 4. c)

Von Seiten der Stadt Wiesbaden wurde kein Rechtsgutachten bezüglich der nach § 154 BauGB zu erhebenden Ausgleichszahlungen in Auftrag gegeben, da die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs hier eindeutig sind; insofern entfällt die Beantwortung des Punktes 4.c).

Zu 4. d)

Die eingenommenen Ausgleichsbeträge können für weitere Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Nicht verwendete Restmittel werden mit der Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme „An der Bergkirche“ entsprechend der Förderquote an die Zuschussgeber zurückgegeben. Die Quoten belaufen sich auf jeweils ca. 1/3 von Bund, Land und Stadt Wiesbaden.

Anlage

Merkblatt „Wertausgleich und Wertermittlung“ - Fragen zu Wertausgleich und Bodenwertermittlung