



Informationen zum Städtebaurecht



Am 17. Januar 2023 fand in der Amtsverwaltung Arensharde ein Informationsgespräch mit Interessierten aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern Silberstedt“ statt.

Anlass dieser Veranstaltung war eine schriftliche Eingabe von betroffenen Bürgern, die Fragen und Bedenken zu den künftigen Rechten und Pflichten, die sich in Verbindung mit der Sanierungssatzung für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet ergeben, zu erörtern.

Bereits im Vorwege zu dieser Veranstaltung wurden entsprechende Fragen an die Gemeinde bzw. die Amtsverwaltung gestellt, die in folgende Kategorien gebündelt wurden:

- Warum wurden Grundstücke aus dem Verfahren genommen (Gleichbehandlungsgrundsatz)
- Das „Verfahren“ ist mit Einschränkungen, Pflichten und Konsequenzen verbunden.
- Preisregulierung = Eingriff in die Rechte des Eigentümers
- Ausgleichsbeiträge (Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen – zusätzliche Belastungen in nicht abschätzbarer Höhe für die Eigentümer)

Darüber hinaus wurden anl. der Veranstaltung weitere / ergänzende Fragen gestellt, die nachstehend wiedergeben werden und mit einer Antwort versehen wurden.

1. Einleitung – Zweck * Finanzierung * Grundzüge der Städtebauförderung

Fördermittel mit Eigenanteil

- Keine Kredite! Echte Zuschussförderung
- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



Rechtliche Rahmenbedingungen

- Baugesetzbuch
- Städtebauförderungsrichtlinien der Länder



Städtebauförderung

soll Städte und Gemeinden insbesondere unterstützen bei

- der Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion,
- der Behebung sozialer und baulicher Missstände in städtischen Problemgebieten,
- der Schaffung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten,
- der Wiedernutzung brachliegender Industrie-, Bundeswehr- und Eisenbahnflächen,
- der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche,
- der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge in Städten und Gemeinden in dünn besiedelten ländlichen Räumen,
- der Erhaltung historischer Stadtkerne und denkmalwerter Bausubstanz und
- der Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur.

2. Warum wurden Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet genommen?

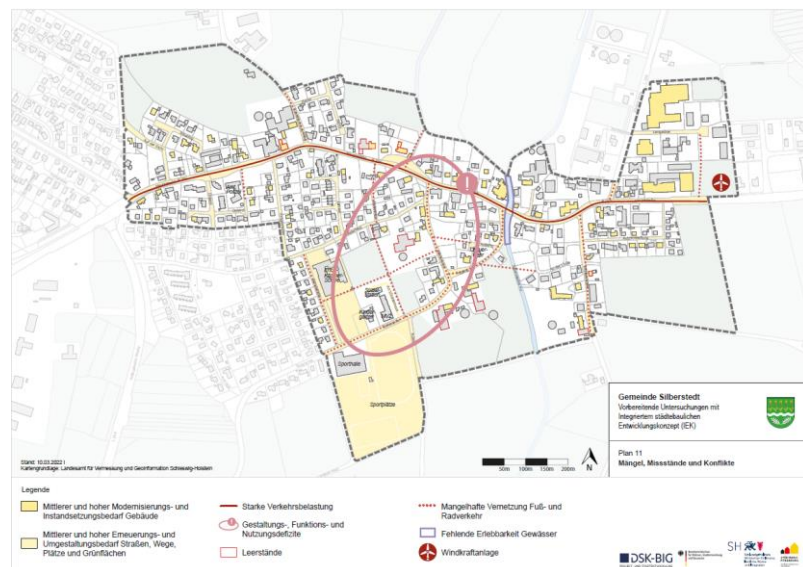
Sanierungsgebiet

- Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandserhebung (Kapitel 3 und 4) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

- Landwirtschaft
- Leerstand
- Große statt kleine Wohneinheiten
- Keine / schlechte fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung
- Fließender und ruhender Verkehr
- Keine qualifizierten Grün- und Freiräume
- Kein Ortsmittelpunkt
-

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (nach § 136 BauGB) dienen der

- Behebung von Missständen
- Oder wesentlichen Umgestaltungen bzw. Verbesserung von Gebieten
- Sofern sie im öffentlichen Interesse liegen



Sanierungsgebiet

- Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 - Gebot der zügigen Durchführung
 - Zweckmäßigkeitsgebot (planerischer Gestaltungsspielraum)
 - es können auch Grundstücke aufgenommen werden, die von einer Sanierung nicht betroffen sind – insbesondere bei „Funktionsschwächen“ ist der räumliche Bezug maßgebend.

Begründung für die Gebietsabgrenzung

- Das Sanierungsgebiet wird kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:
 - Das Gebiet soll auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist.
 - Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebiete zu vermeiden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ verläuft vor allem nördlich und südlich größtenteils entlang der Grenze des Untersuchungsgebiets. Westlich des Krögerredders wurde es verkleinert. Der Bereich nordwestlich wurde nicht einbezogen, da hier keine dringlichen Maßnahmen unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts vorgesehen sind. Gleiches gilt für den Teilbereich nordöstlich der Hauptstraße B 201. Im südlichen Teil des Krögerredders verspringt die Sanierungsgebietsgrenze an die westlichen Flurstücksgrenzen der Adresslagen Krögerredder. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 52,1 Hektar, die Sanierungsgebietsgrenze ist im Plan 14 Abgrenzung Sanierungsgebiet eingezeichnet.

Frage: sind die dargestellten Abgrenzungen des Sanierungsgebietes endgültig

Antwort: ja

Zusammenfassung:

Das Sanierungsgebiet ist wesentlich kleiner als das Untersuchungsgebiet. Nach Abschluss der Untersuchung hat man festgestellt, dass in einigen Bereichen keine Maßnahmen anstehen, für die das besondere Städtebaurecht heranzuziehen wäre.

3. Das „Verfahren“ ist mit Einschränkungen, Pflichten und Konsequenzen verbunden.

In diesem „Gesprächsblock“ wird auf die Beziehung des Städtebaurechts, hier die Sanierungssatzung, zu der Vorkaufsrechtssatzung, der Ausbaubeitragssatzung und der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Silberstedt eingegangen.

Die Gemeinde hat im Jahre 2020 eine Vorkaufsrechtssatzung für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes erlassen. Die Satzung hatte die Aufgabe, das evtl. zu diesem Zeitpunkt beabsichtigte Grundstücksverkäufe nicht dazu führen, dass bereits angedachte Maßnahmen, die im Rahmen des laufenden Prozesses der vorbereitenden Untersuchung angedacht waren, erschwert oder gar unmöglich gemacht werden. Mit dem Erlass der Sanierungssatzung hat die Vorkaufsrechtssatzung ihre Bedeutung verloren. Alle in der Vorkaufsrechtssatzung genannten Grundstücke liegen auch im Bereich des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung).

Wirkung der Straßenausbaubeitragssatzung und der Vorkaufsrechtssatzung

Die Gemeinde Silberstedt hat 2005 die Straßenbaubeitragssatzung erlassen. Diese dient der Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung oder dem Umbau von Straßen und Plätzen.

Die Vorkaufsrechtssatzung bezieht sich auf eine beschränkte Anzahl von Grundstücken im Untersuchungsgebiet.

Frage 1: Welche weiteren Flurstücke und damit verbundenen Maßnahmen der Vorkaufsrechtsatzung betrifft es aus der in Seite 114-116 des Berichtes über die Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Übersicht der Kosten diverser Förderungen aus dem Katalog der Maßnahmen des städtebaulichen Nutzungskonzeptes?

Frage 2: entstehen für die Anwohner Süderende / Malerweg Kosten

Frage 3: Muss die Satzung geändert werden?

Antwort:

Allgemein: Zwischen der Vorkaufsrechtssatzung und der Straßenausbaubeitragssatzung gibt es keinerlei rechtliche Beziehungen oder Abhängigkeiten.

Frage 3 ist, insofern sie sich auf die Vorkaufsrechtssatzung bezieht mit „Nein“ zu beantworten.

Wesentlich jedoch ist, dass für die Grundstücke, die im Bereich des Sanierungsgebietes liegen, die Straßenausbaubeitragssatzung nicht angewendet werden darf. Da es sich hier um eine bundesrechtliche Norm handelt, ist eine Aufhebung oder Änderung der Ausbaubeitragssatzung aus diesen Gründen nicht erforderlich. Es steht der Gemeinde jedoch frei, die Ausbaubeitragssatzung jederzeit aufzuheben. Entfällt die rechtliche Norm für die Erhebung von Ausbaubeiträgen, (§ 8 Kommunalabgabengesetz für SH), so müsste die Gemeinde diese Satzung auch aufheben.

Die **Frage 1 und 2** bezieht sich auf die mögliche Fallkonstellation, wenn der Ausbau einer Straße Grundstücke betrifft, die sowohl im Sanierungsgebiet als auch außerhalb des Sanierungsgebietes liegen (diese Konstellation könnte aufgrund der im Maßnahmenplan genannten Maßnahmen auf die Straße Süderende oder auch Malerweg zutreffend sein). Hier ist zu erwähnen, dass es einer umfassenden Abgrenzung der s. g. Ausbaumaßnahme bedarf; diese kann jedoch erst dann getroffen werden, wenn der „Ausbau“ der Straße im s. g. Ausbauprogramm (diese beschreibt die einzelnen Baumaßnahmen, die in der Straße durchgeführt werden sollen) durch die Gemeindevertretung festgelegt wurde. Grundsätzlich sind die Grundstücke, die nicht im Sanierungsgebiet liegen, die aber von der jeweiligen Ausbaumaßnahme betroffen sind, zu einem Ausbaubeitrag heranzuziehen (wenn die Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde zu dem Zeitpunkt auch noch Bestand hat). Die Grundstücke, die von der Ausbaumaßnahme betroffen sind und gleichzeitig im Sanierungsgebiet liegen, werden nicht zu einem einmaligen Ausbaubeitrag herangezogen. Inwieweit die Maßnahme sich auf den später festzusetzenden Ausgleichsbetrag auswirkt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden (siehe auch Ausführungen zum Ausgleichsbetrag).

Eintragung des Sanierungsvermerkes

- Nachdem die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt gemacht wurde, ist dies dem Grundbuchamt mitzuteilen. Das Grundbuchamt ist verpflichtet, den Sanierungsvermerk einzutragen (§ 143 Abs. 2 BauGB).
- Informations- und Sicherungsfunktion
- Keine Rangstellung gegenüber eingetragener Rechte

Ergänzung: Der Sanierungsvermerk hat z. B. die Funktion, dass ein Notar, der den Verkauf beurkundet, erkennen kann, dass gewisse Abläufe eingehalten werden müssen, wie z.B. die Mitteilung an die Gemeinde, dass ein Grundstück verkauft werden soll. Die Gemeinde prüft sodann, ob das Vorkaufsrecht in Anspruch genommen wird oder nicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts bedarf einer Begründung, die sich z. B. aus der Integrierten Entwicklungsstrategie ableiten lässt.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Verkauf eines Grundstücks,
- Teilung eines Grundstücks,
- Bestellung eines Erbbaurechts,
- Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr
- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

Frage: *laufen Eintragungen, Änderungen von Hypotheken über die Amtsverwaltung während des Zeitraumes der Städtebauförderung*

Antwort: Ja (ergänzende Anmerkung: Die Genehmigung erteilt zwar das Amt; die Beantragung dieser Genehmigung läuft aber wie bei anderen Beurkundungen auch in der Regel über den Notar.)

Frage: *Es gibt Grundstücksverkäufe bevor der Sanierungsvermerk eingetragen war. Wer muss dem Käufer mitteilen, dass eine Städtebauförderung ansteht und ein Grundbucheintrag vorgenommen wird*

Antwort: (Anmerkung zur Fragestellung: Die Formulierung „dass eine Städtebauförderung ansteht“ ist grundsätzlich nicht relevant – hier ist maßgeblich, ob das betreffende Grundstück im Sanierungsgebiet liegt – Bei dem „Grundbucheintrag“ handelt es sich lediglich um die Eintragung des bereits erklärten „Sanierungsvermerkes“).

Grundsätzlich liegt es in der Natur der Sache, dass jeder Käufer sich selbst informieren sollte, wenn er beabsichtigt ein Grundstück zu kaufen. Oftmals gibt es auch Anfragen bei der Gemeinde durch potentielle Käufer, ob es etwas zu Bedenken gibt (z.B. hinsichtlich Baurecht oder anderen Bauvorschriften). In diesem Zuge wird der Käufer dann ggfls. auch auf das Sanierungsgebiet hingewiesen. Aber grundsätzlich sollte es auch dem Verkäufer obliegen, darauf hinzuweisen.

Frage: *Ist eine Straßenbaumaßnahme geplant, die eine Beitragsveranlagung nach der Ausbaubeitragssatzung begründet und wird das Grundstück verkauft, bevor die Zahlung des Ausbaubeitrages veranlagt wird, dann ist es so, dass der Verkäufer für diesen Beitrag haftet. Wie sieht es mit den evtl. Beiträgen der Bodenwertsteigerung aus, die ja erst später kommen.*

Antwort: (Vorab ist anzumerken, dass die Aussage „...dass der Verkäufer für diesen Beitrag haftet“ insbesondere aus beitragsrechtlicher Sicht nicht korrekt ist!)

Zahlungspflichtig ist immer derjenige, der zum Zeitpunkt der Veranlagung (also Erlass des Bescheides) Eigentümer des Grundstückes ist. Der Bescheid über die Zahlung der Ausgleichsbeiträge ergeht erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt, nämlich nach Abschluss/Durchführung der von der Gemeindevertretung beschlossenen „Maßnahmen der Sanierung“ (die gesamte Sanierungsmaßnahme kann bis zu 15 Jahre andauern). Es ist richtig, dass dann auch der zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragene Eigentümer zu dem Ausgleichsbeitrag herangezogen wird. Der Eintrag des Sanierungsvermerkes im Grundbuch gibt dem neuen Eigentümer (also Käufer) den Hinweis, dass ein solcher Anspruch auf dem Grundstück lastet. Inwieweit ein Verkäufer für diesen Anspruch, der erst in der Zukunft entsteht und deren Höhe beim Verkauf nicht bekannt ist, eintreten kann oder soll ist auf privatrechlichem Wege zu prüfen; seitens der Verwaltung wird hierzu keine Auskunft erteilt!

Ergänzung: Diese Ausführung ist auch auf die in der Fragestellung getroffene Aussage hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung bei einem Ausbaubeitrag, wo der Anspruch nach Verkauf eines Grundstückes entsteht, anzuwenden.

Frage: *der Vermerk bleibt im Grundbuch bis der Kostenbescheid aus dem Sanierungsverfahren für die Bodenwertseigerung bezahlt ist. Die Löschung muss durch den Eigentümer beantragt werden und der trägt die Kosten*

Antwort: Die Löschung des Sanierungsvermerkes obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

Frage: *Ist Jemand nicht in der Lage den Betrag zu zahlen hat die Gemeinde das Recht einen Grundbucheintrag zu machen?*

Antwort: Sofern ein Eigentümer den Ausgleichsbeitrag nicht zahlt, kann die Gemeinde im Rahmen der „zwangsweisen Beitreibung“ die „Schuld“ im Grundbuch absichern und ggfls. auch ein Zwangsversteigerungsverfahren einleiten. Insofern ist jedem Eigentümer, der zu dem Ausbaubeitrag herangezogen wird und den dann fällig werdenden Beitrag nicht in einer Summe zahlen kann, zu empfehlen, sich mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen und eine entsprechende Ratenzahlung zu vereinbaren.

Frage: *hat jemand eine große Fläche in einem Sanierungsgebiet, kann ein Ausgleichsbeitrag in großer Höhe entstehen (Wirkt wie eine Enteignung, wenn es nicht gezahlt werden kann)*

Antwort: Die Größe eines Grundstückes hat nicht unbedingt etwas mit der Höhe eines später zu entrichtenden Ausgleichsbeitrages gemein. Wie bereits mehrfach ausgeführt ist die Bodenwertsteigerung maßgeblich nach der sich später der Ausgleichsbeitrag ermittelt. Noch weniger ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich Einzelfälle zu betrachten oder zu erörtern. Es ist nicht opportun festzustellen, für welches Grundstück aufgrund welcher Maßnahme von einer Bodenwertsteigerung auszugehen ist. Die Annahme, dass ein großes Grundstück einen hohen Ausgleichsbeitrag zahlt und die Folgen daraus einer Enteignung gleich kommen würden, wäre nicht angemessen.

Genehmigungsvorbehalt

- Der Grundgedanke des Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 BauGB ist, dass eine Sanierung nur dann zügig durchgeführt werden kann, wenn tatsächliche und rechtliche Veränderungen unterbunden werden, die sich erschwerend auf den Sanierungsablauf auswirken können.
- Der Genehmigungsvorbehalt begründet ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Die Verfügungs- und Veränderungssperre des § 144 ist kein Bauverbot.

Versagung einer Genehmigung

- Nach § 145 Abs. 2 BauGB darf die Sanierungsgenehmigung nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

► Also: Jeder Eigentümer hat gegenüber der Gemeinde grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, es sei denn es liegen bestimmte Versagungsgründe vor.

„Versagungsgründe müssen sich zunehmend verdichten und konkreter werden.“

Die Gemeinde muss dies darlegen!

Frage: Bei einem Hausverkauf mit Sanierungsvermerk kann es zu Problemen kommen?!

Antwort: Es ist nicht auszuschließen das der potentielle Käufer Bedenken anbringt, wenn er vom Sanierungsvermerk Kenntnis erlangt. Dies begründet sich aber in der Regel aus Unwissenheit. Die Aufklärung hinsichtlich der Aufgabe der Städtebauförderung und die damit verbundenen Vorteile kommt daher einer besonderen Bedeutung zu. Die Festsetzung eines Ausgleichsbeitrages spiegelt nämlich indirekt auch die Wertsteigerung des Bodenwertes dar – bedeutet also, dass das Grundstück an Wert gewinnt. Was nach dem rechtsstaatlichen Prinzip selbstverständlich nicht Berücksichtigung finden darf, sind individuelle Einschätzungen einer einzelnen Person.

4. Preisregulierung – Eingriff in die Rechte des Eigentümers

Warum eine (Kauf-) Preisprüfung

Liegt der vereinbarte Kaufpreis beim Erwerb eines Grundstückes über dem „Verkehrswert“ liegt eine wesentliche Erschwerung der Sanierung vor.

Es soll ausgeschlossen werden, dass

- der Verkäufer eines Grundstückes sich der Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch Verlangen eines hohen Kaufpreises entzieht
- der Erwerber geschützt wird, für die sanierungsbedingten Werterhöhungen doppelt zu zahlen (zum einen den überhöhten Kaufpreis und zum anderen durch die Ausgleichsbeträge)

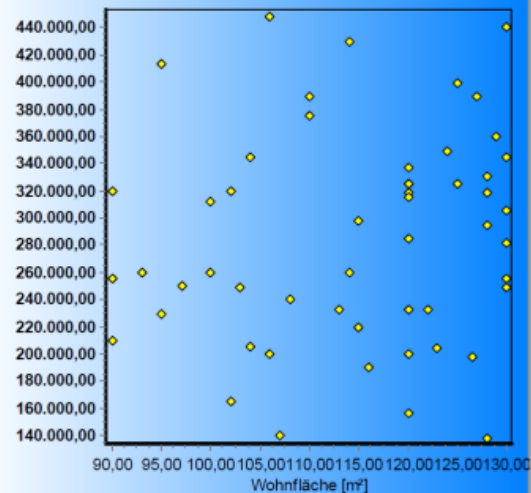
Preisprüfung

- Die „Kaufpreisprüfung“ findet in Form einer summarischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss des Kreises SI-FI statt
- Hierzu sind unter anderem folgende Daten von Relevanz: Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus; Baujahr; Wohnfläche; aktueller Zustand und bereits kürzlich durchgeführte Sanierungen
- Die Daten werden anschließend seitens des Gutachterausschusses mit Verkäufen, die ähnliche Kriterien aufgewiesen haben, verglichen

Auskunft Kaufpreissammlung (summarisch) für ein Einfamilienhaus (freistehend)

Anzahl Verträge	53
Summe aller Verträge	15.125.800,00 €
Min. Kaufpreis	138.000,00 €
Max. Kaufpreis	448.000,00 €
Med. Kaufpreis	284.900,00 €
Mittelwert	285.392,45 €
Standardabweichung	10.650,31 €

Die Auskunft wird auch anhand der Faktoren Wohnfläche, Baujahr, Kaufpreis/m² Wohnfläche, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert erteilt.



Die Folie (Matrix) stellt die einzelnen Kaufverträge aus einer Kaufpreissammlung dar – sie soll in diesem Zusammenhang die Vorgehensweise / Ermittlung veranschaulichen.

Frage: Ist die Matrix final?

Antwort: Bei zukünftigen Verkäufen wird die gesamte Gemeinde in die Matrix mit einbezogen und auch die Eigentümer im Sanierungsgebiet nehmen auch an weiteren Preissteigerungen teil

Ausführung: Es gibt das umfassende Sanierungsverfahren (§§152-156a BauGB) sowie das vereinfachte Verfahren (§142 BauGB). Das umfassende Sanierungsverfahren sieht die Veranlagung von Ausbaubeiträgen vor. Aufgrund der angestrebten Entwicklungsstrategie hat die Gemeinde in diesem Verfahren keine Wahlmöglichkeit; sie ist an das umfassende Sanierungsverfahren gebunden.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbeitrages ist die s. g. sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung maßgebend. Diese Bodenwertsteigerung wird durch den Gutachterausschuss festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das Grundstück nicht auf das Gebäude.

5. Ausgleichsbeiträge (Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen – zusätzliche Belastungen in nicht abschätzbarer Höhe für die Eigentümer)

Ausgleichsbeiträge

- Der Gesetzgeber geht zunächst davon aus, dass die durch die Gemeinde im öffentlichen Interesse initiierte städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen hinsichtlich der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke führt. Sodann müssen diese Bodenwerterhöhungen zum Zwecke der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen bei betroffenen Eigentümer durch die Gemeinde abgeschöpft werden.

Ausgleichsbeiträge

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes
= Differenz zwischen dem s. g. Anfangswert und Endwert.

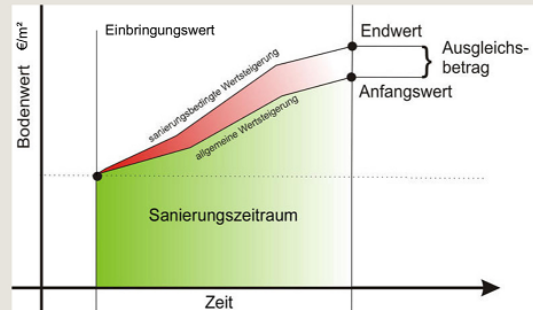
Der Anfangswert ist der Wert, der i. d. R. am Tage der Bekanntmachung über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchung vorgelegen hat. Für den Bereich des Sanierungsgebietes betrug dieser Wert 75,00 € bzw. 95,00 €.

Der Endwert wird nach der WertV ermittelt. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Erhöhung werden die „marktüblichen Wertsteigerungen“ nicht mit eingerechnet.

VORTEILE UND AUSWIRKUNGEN DER SANIERUNG


**Wann kommt es zur
Ausgleichsbetragshebung?**

- nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca. 15 Jahren)
- und **NUR** sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfolgt sind
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle **Bodenwertsteigerung eines Grundstücks** → es ist **KEINE Umlage der Kosten auf die Sanierung**



(Hinweis: die Maßnahmen sind hier nur beispielhaft aufgeführt – die Auflistung ist nicht abschließend!)

Es ist aus Sicht des Bürgers sicherlich unbefriedigend, dass heute (zu Beginn der Sanierungsmaßnahme) keine Aussage über die Höhe des Ausgleichsbeitrages getroffen werden kann.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass zum heutigen Zeitpunkt nicht feststeht, welche Maßnahmen umgesetzt werden und welche davon zu einer Bodenwertsteigerung führen.

Ein Beispiel: Die Frage, die sich dabei stellt, ist, ob der Bau eines Kindergartens oder eines Feuerwehrrätehauses dazu führt, dass der Bodenwert eines Grundstückes, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, steigt.

Wäre diese Frage mit Ja- zu beantworten, dann wäre daraus ein „Ausgleichsbeitrag“ voraussichtlich abzuleiten. Dies lässt aber nicht den Rückschluss zu, dass die Investitionskosten für den Bau des Kindergartens die Höhe des Ausgleichsbeitrages bestimmen!

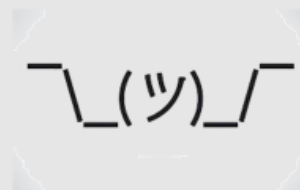
Ob und wie hoch eine Bodenwertsteigerung sich begründet, obliegt letztendlich dem Gutachterausschuss.

Ausgleichsbeitrag

Frage:

Wie hoch wird der
Ausgleichsbeitrag sein?

Antwort:



Frage: in der Gesamtaufstellung unter 5.4.2 der Städtebauförderung sind 570.000.- Ausgleichsbeiträge durch sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke ausgewiesen. Wird dieser Beitrag nur auf Betroffene umgelegt oder auf alle im Sanierungsgebiet?

Antwort: Der Betrag ist nur eine „Schätzgröße“. Wie bereits ausgeführt, kann die Höhe des Ausgleichsbeitrages heute nicht ermittelt werden, da der Wert der Bodenwertsteigerung nicht feststeht. Richtig ist, dass nur die Grundstücke zu einem Ausgleichsbeitrag herangezogen werden, die sich auch im Sanierungsgebiet befinden.

Ausgleichsbeiträge

Kann die Gemeinde auf die Erhebung von Ausgleichsbeiträge verzichten?

1. § 155 Abs. 3 BauGB = „Bagatellklausel“

Voraussetzung: a. geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt wurde
UND
b. der Verwaltungsaufwand in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

2. § 155 Abs. 4 BauGB = Absehen von der Erhebung im Einzelfall

Voraussetzung: a. es muss im öffentlichen Interesse liegen
ODER
b. zur Vermeidung unbilliger Härte

Frage: Können Vorauszahlungen verlangt werden gemäß §155 BauGB Art.6?

Antwort: Das Sanierungsrecht gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, Vorauszahlungen auf den zu erwartenden Ausgleichsbeitrag zu verlangen.

Um jedoch eine Vorauszahlung zu fordern, bedarf es konkreter Fakten, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, da man noch am Anfang der gesamten Sanierungsmaßnahme ist und die entsprechende Projekte noch nicht konkretisiert wurden und somit auch noch nicht zur Ausführung anstehen.

Weitere Fragen:

Frage/Aussage: Zum Beispiel: Kindergarten Förderung wurde vor fünf Jahren beantragt mit einer Summe von 2.6 Mio. Es ist aber alles teurer geworden, so dass der Kostenansatz heute nicht mehr stimmt.

Antwort: Der durch die Städtebauförderung zustehende Betrag für den Kindergartenbau wurde im Oktober 2022 angeglichen. Die Kosten sind nach heutigen Erfahrungswerten / Vergleichsprojekten angemessen.

Frage: Was passiert, wenn die Kosten in der Ausführung steigen?

Antwort: Jede Maßnahme wird vor der Ausführung gesondert geprüft und mit einer Kostenschätzung gesondert finanziell abgesichert.

Frage: Kann z.B. das Feuerwehrgerätehaus außerhalb des Sanierungsgebietes realisiert werden.

Antwort: Dies wäre grundsätzlich möglich, wenn es für die Umsetzung erforderlich ist. Grundsätzlich gilt aber, dass die Maßnahme nur dann im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden kann (Förderung), wenn die Maßnahme auch im Sanierungsgebiet liegt. Sollte wider Erwarten ein Standort gewählt werden, der nicht im Sanierungsgebiet liegt, wäre dies mit dem Innenministerium des Landes SH abzustimmen.

Fazit:

Silberstedt ist ein zentraler Ort, der eine Vielzahl von Aufgaben der Daseinsvorsorge - auch für die umliegenden Gemeinden – wahrnimmt; diese spiegeln sich in dem bereits erwähnten Maßnahmenkatalog wieder. Hier ist aber auch zu erwähnen, dass dieser keine Verpflichtung für die Gemeinde darstellt, auch **alle** dort genannten Projekte umzusetzen.

Die Gemeindevertretung wird daher in den kommenden Jahren immer wieder über die Projekte unter folgenden Aspekten beraten müssen:

Zeitpunkt der Umsetzung
Erforderlichkeit
Finanzierbarkeit (Wirtschaftlichkeit).

Mit der Städtebauförderung hat die Gemeinde Silberstedt aber in den kommenden Jahren die Möglichkeit erhalten, eine Vielzahl von diesen Maßnahmen umzusetzen. Weil das Land Schleswig-Holstein und die Bundesrepublik Deutschland sich zu je 1/3 an den Kosten beteiligen, stehen der Gemeinde weitgehende finanzielle Ressourcen zur Verfügung.

Dies ist eine einmalige Chance „Silberstedt“ noch attraktiver zu gestalten und Funktionen zu schaffen, die dazu beitragen, dass man gerne in Silberstedt lebt, wohnt und arbeitet.

Wir bedanken uns rechtherzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Informationsveranstaltung für den regen und offenen Austausch und hoffen, dass wir Ihnen das Thema „Städtebauförderung Silberstedt“ etwas verständlicher machen konnten und Sie die Chancen, die das Programm für die Menschen in Silberstedt und der Umgebung bietet, gemeinsam mit wahrnehmen werden.

Ihr Lutz Schnoor