

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/25/22377/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: Abrechnung des ehemaligen Sanierungsgebiets "Westnerwacht"

Beratungsfolge

Datum

Gremium

17.09.2025

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Beschlussnachverfolgung findet nicht statt.

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 28.10.2021 nach Empfehlung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 05.10.2021 die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Westnerwacht“ entsprechend § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese Sanierungsmaßnahme ist im umfassenden Verfahren entsprechend den §§ 152 ff. des BauGB durchgeführt worden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des zweiten Kapitels des Baugesetzbuches „Besonderes Städtebaurecht“ sind zwingend anzuwenden.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat gemäß § 154 BauGB zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Nach den Bestimmungen des damaligen Sanierungsprogramms „Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm I – Grundprogramm“ fließen zwei Drittel der eingenommenen Gelder zurück an Bund und Land, ein Drittel verbleibt im städtischen Haushalt.

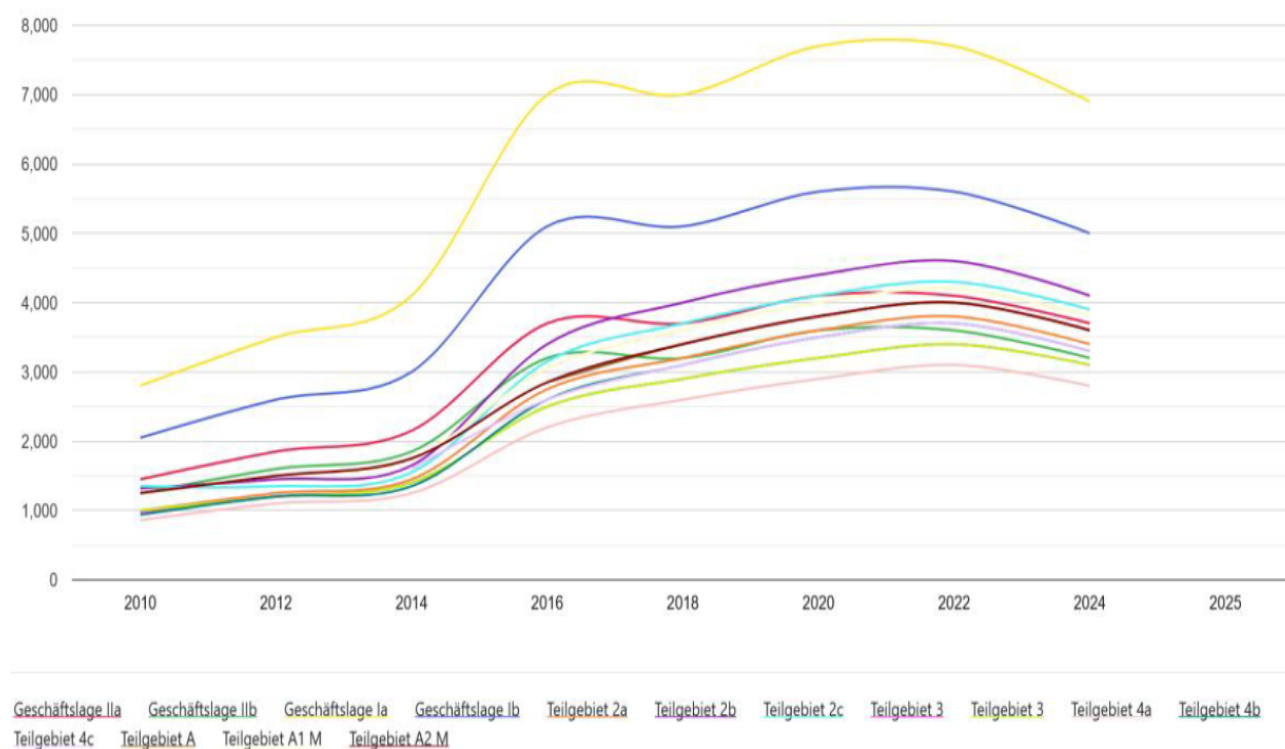
Zur Zahlung verpflichtet sind all diejenigen, die am Tag der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung Eigentümer sind bzw. waren.

Für die Höhe der Ausgleichsbeträge ist ausschließlich die individuelle sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung auf dem jeweiligen Grundstück relevant.

Sachstand

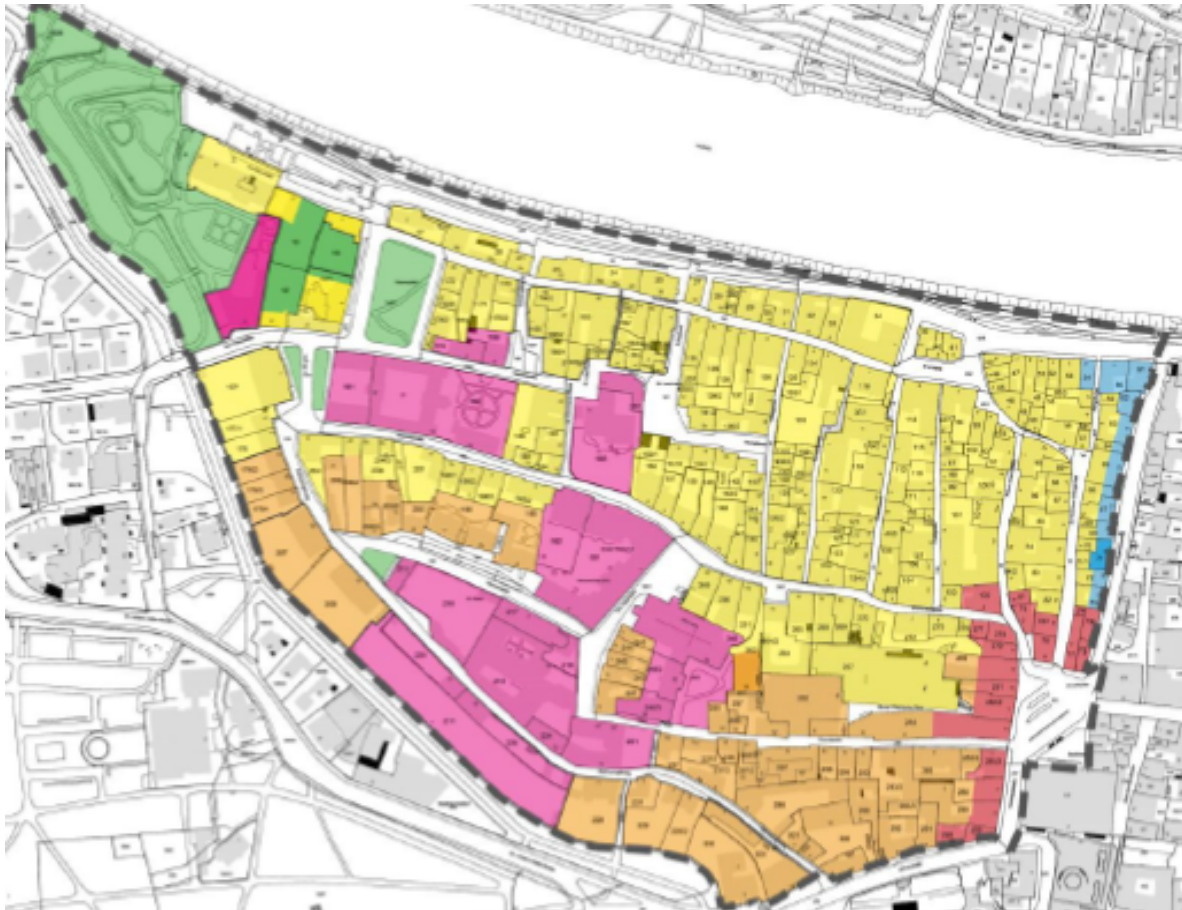
Mit Ablauf des Kalenderjahres 2025 endet die vierjährige Festsetzungsfrist für sanierungsrechtliche Ausgleichsabgabe nach § 169 Abs. 2 Satz 1, § 170 Abs. 1 Abgabenordnung. Im Zuge der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Westnerwacht“ gemäß § 154 BauGB wurden die nach Abschluss der Sanierung zu erhebenden Ausgleichsbeträge ermittelt.

Im Zonenwertgutachten (Bildung von Bereichen bzw. Zonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen, den sogenannten Wertzonen auf Grundlage von Bodenrichtwerten und Angaben aus der Kaufpreissammlung, Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte, der sogenannten „besonderen Bodenrichtwerte“) wird deutlich, dass sich der Bodenrichtwert im Gebiet seit 2010 nahezu vervierfachte (**Grafik 1**).



Grafik 1: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

Dies hat unmittelbare Auswirkung auf die Höhe der Ausgleichsbeträge.
Die Wertverbesserung stellt bezogen auf bundesweit durchgeführte Verfahren einen absolut durchschnittlichen Wert dar. In Anbetracht der jedoch sehr hohen Bodenwertsteigerung im Verlauf des Sanierungszeitraums ergeben sich in der Berechnung der Ausgleichsbeträge aber dementsprechend hohe Summen (**Grafik 2**).



Zone	Farbe	Zonen- anfangswert	Zonen- endwert	Wertverbesserung %	€/m ²	Grundstücksgröße		
						200 m ²	100 m ²	300 m ²
						KF Fläche: 1,00	KF Fläche: 1,00	KF Fläche: 1,00
1 Wohngebiet 1	Yellow	3.400,00 €/m ²	3.493,00 €/m ²	2,74 %	93,00 €/m ²	18.600 €	9.300 €	27.900 €
2 Wohngebiet 2	Orange	3.100,00 €/m ²	3.169,00 €/m ²	2,23 %	69,00 €/m ²	13.800 €	6.900 €	20.700 €
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Red	4.500,00 €/m ²	4.582,00 €/m ²	1,83 %	82,00 €/m ²	16.400 €	8.200 €	24.600 €
4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Cyan	3.700,00 €/m ²	3.764,00 €/m ²	1,72 %	64,00 €/m ²	12.800 €	6.400 €	19.200 €
5 Gemeinbedarf	Magenta	680,00 €/m ²	694,00 €/m ²	2,13 %	14,00 €/m ²	2.800 €	1.400 €	4.200 €
6 Grünland	Green	340,00 €/m ²	347,00 €/m ²	2,13 %	7,00 €/m ²	1.400 €	700 €	2.100 €

Grafik 2: Beispielrechnung zu zahlende Ausgleichsbeträge (ohne grundstücksbezogene Betrachtung)

Die bisherigen Berechnungen durch das Gutachterbüro zeigen, dass in der Folge für viele Grundstücke mit hohen Ausgleichsbeträgen zu rechnen ist. In Einzelfällen können sich die Beträge auf mehrere zehntausend bis hunderttausend Euro pro Grundstück belaufen. Die genaue Höhe ist dabei abhängig von Grundstücksgröße, Nutzung, Lage und Ausgangswert. Eine Plausibilitätskontrolle der bisher errechneten Ausgleichsbeträge wird aktuell gutachterlich durchgeführt, so dass sich die in Grafik 2 angegebenen Kosten noch reduzieren können.

Die Höhe der Ausgleichsbeträge ist rechtlich an den sanierungsbedingten Bodenwertzuwachs gebunden und kann nicht beliebig festgelegt oder reduziert werden. Die

Stadt ist gesetzlich zur Erhebung verpflichtet. Die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen fließen gemäß § 154 BauGB zweckgebunden in die Finanzierung weiterer Maßnahmen in Sanierungsgebieten.

Weitere Vorgehensweise

Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer werden ab Mitte/ Ende Oktober 2025 per Post (Anhörungsschreiben) über die geplante Festsetzung der Ausgleichbeträge informiert. Innerhalb einer Frist von einem Monat erhalten sie Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge. In diesem Zusammenhang kann bei Bedarf auch eine Beratung zu unterstützenden Maßnahmen angeboten werden (z.B. Stundung, Ratenzahlung, Sozialregelungen im Rahmen der Härtefallprüfung), wenn die Höhe der zu erwartenden Beträge zu einer nicht tragbaren Belastung einzelner Betroffener führen würde.

Nach Ablauf der Frist zur Anhörung werden eingegangene Stellungnahmen und Gesprächsergebnisse ausgewertet und - soweit erforderlich - in der Endfassung der Abrechnung berücksichtigt. Dann liegen erst die Voraussetzungen für den Erlass der Bescheide über die Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB vor, so dass ein Versand der Bescheide für Mitte/ Ende November geplant ist.

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird bis Mitte 2026 erwartet, bei Klageverfahren verlängert sich dies entsprechend bis zum Verfahrensabschluss.