Betreff: Teilaufhebung Sanierungsgebiet Katharinenstraße

Beantwortung der Fragen der Die Heimat Eisenach -Fraktion

1. Bewertungsverfahren und Abgrenzung der Teilgebiete

1. Nach welchen quantitativen oder qualitativen Kriterien erfolgte diese Abgrenzung (z. B. bauliche Umsetzung, Fördermittelbindung, infrastrukturelle Aufwertung)?

   Die Abgrenzung ergibt sich entsprechend dem Umsetzungsstand der Sanierungsziele, vgl. auch Anlage 3 „Bericht über den Durchführungsstand“ der Beschlussvorlage. Im östlichen Bereich sind die Sanierungsziele weitestgehend abgeschlossen (Aufhebungsbereich), währenddessen im westlichen Bereich insbesondere im öffentlichen Raum einige maßgebliche Sanierungsziele noch nicht erreicht wurden. Der Verlauf der Abgrenzungslinie orientiert sich an den betreffenden Straßenzügen.

2. Wurden für jedes Teilgebiet eigene „besondere Bodenrichtwerte“ (Anfangs- und Endwerte) vom Gutachterausschuss beschlossen, oder wird mit zonalen Durchschnittswerten gearbeitet?

   Die besonderen Bodenrichtwerte wurden für das gesamte Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ zoniert und auf Basis der Fortschreibung (Anpassung) der Sanierungsziele (vgl. Beschlussvorlage 1221-StR/2018) durch den Gutachterausschuss 2019 überprüft und angepasst. Da für den aufzuhebenden Teilbereich die Sanierungsziele als erreicht eingestuft werden, bedarf es hier keiner neuerlichen Prüfung.

   Es gelten somit für die Teilgebiete weiterhin die stetig aktualisierten zonalen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

3. Ist beabsichtigt, diese Bewertungsgrundlagen den betroffenen Eigentümern vollständig offenzulegen?

   Im Rahmen der Anhörungsverfahren können die Bewertungsgrundlagen (hier die erreichten Sanierungsziele) dargelegt werden. Weitere Auskünfte sind insoweit möglich, wenn dies gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und den Richtlinien der Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO) vorgesehen und zulässig ist.

2. Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

1. Wie wird der Anteil der Wertsteigerung ermittelt, der tatsächlich auf Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen ist (und nicht auf allgemeine Marktentwicklung)?

   Wie die Bodenrichtwertermittlung erfolgt, obliegt dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Eigenverantwortung entsprechend der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und den Richtlinien der Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO).

   Bei der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung handelt es sich um Besondere Bodenrichtwerte basierend auf den Zielstellungen und der Erreichung dieser in einem klassischen Sanierungsgebiet. Es wird ausschließlich die sanierungsbedingte Wertsteigerung ermittelt, nur diese bildet die Grundlage für die Berechnung der Ausgleichsbeträge. Zur Ermittlung der Werte bedient sich der (unabhängige) Gutachterausschuss für Grundstückswerte einer Bewertungsmatrix, die nicht offengelegt wird.

   Die allgemeine Marktentwicklung des Bodens wird durch die zweijährige Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte durch den Gutachterausschuss berücksichtigt.

2. Wurde der Berechnung ein einheitlicher Bewertungsstichtag zugrunde gelegt, und falls ja, welcher?

   Wie die Bodenrichtwertermittlung erfolgt, obliegt dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Eigenverantwortung.

   Bekannt ist, dass der Anfangswert anhand der Zustandserfassung vor Beginn der Sanierung (sanierungsunbeeinflusst) erfolgt. In der Regel erfolgt dies anhand von Berichten und Dokumentationen der Vorbereitenden Untersuchungen zu einem Sanierungsgebiet und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenrichtwerten. Einen genauen „Ermittlungsstichtag“ wie bei einer einzelnen Grundstücksbewertung gibt es nicht.

   Der Endwert ermittelt sich aus einer erwarteten (sanierungsbeeinflussten) Wertsteigerung durch die (geförderte) Umsetzung der festgelegten Sanierungsziele (z. B. Neuordnung von Straßenräumen und Stellplätzen, Aufwertung des öffentlichen Raums durch höherwertige Oberflächengestaltung, Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt) bzw. erreichten Sanierungsziele im Verhältnis zu einer Entwicklung ohne Fördermöglichkeiten in einfacher Ausführung.

3. Gibt es ein externes Prüfgutachten oder Plausibilitätskontrolle des Gutachterausschusses?

   Die gesetzliche Grundlage der Gutachterausschüsse für Bodenwerte ist das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die §§ 192–199. Dies regelt die Bildung, Aufgaben (wie die Kaufpreissammlung und Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB) und Befugnisse der Ausschüsse.

   Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen ist dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zugeordnet.

   Der jeweilige Ausschuss besteht aus fachlich versierten Personen, agiert unabhängig und ist nur vom zuständigen Ministerium rechtsaufsichtlich überprüfbar.

3. Anwendung der Härtefallregelung (§ 154 Abs. 5 BauGB)

1. Ist vorgesehen, ein standardisiertes Verfahren oder Formular für Härtefallanträge einzuführen?

   Ein Formular wird vorbereitet und kann auf Anfrage herausgegeben werden.

2. Wird Eigentümern proaktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen, bevor ein Bescheid ergeht?

   Es ist beabsichtigt, dass jeder Eigentümer vor Erlass eines Bescheides ein Anhörungsschreiben mit einem Hinweis auf die Möglichkeit der Beantragung einer Härtefallregelung erhält. Der Eigentümer ist bei einer Antragstellung in der Beweispflicht. Bei Feststellung eines Härtefalles würde dieser in der Bescheiderstellung berücksichtigt. Zudem muss bei einem eingereichten Antrag auf Härtefall-Prüfung ein gesonderter Bescheid über den Härtefallantrag erlassen werden.

3. Wie wird die Zumutbarkeit der Zahlung beurteilt (z. B. Einkommensgrenzen, wirtschaftliche Belastung, Alter der Eigentümer)?

   Der Eigentümer muss seinen Härtefallantrag begründen und entsprechende Nachweise einreichen. Es ist immer eine Einzelfallentscheidung notwendig, um die Zumutbarkeit der Zahlung beurteilen zu können. Die Parameter werden mit dem Fachdienst Recht abgestimmt.

4. Verwendung der Ausgleichseinnahmen (Zweckbindung nach § 149 BauGB und ThStBauFR)

Die Stadtverwaltung ist verpflichtet, die Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen dem Thüringer Landesverwaltungsamt, zuständig für die Umsetzung der Städtebauförderung, jährlich mitzuteilen.

Die Einnahmen werden vorrangig für die Umsetzung der Maßnahmen im verbleibenden Teilbereich des Sanierungsgebietes Katharinenstraße oder im Sanierungsgebiet Innenstadt projektbezogen eingesetzt, dokumentiert in den Zuwendungsbescheiden und Verwendungsnachweisen der Städtebauförderung. Überschüssige Mittel sind an den Freistaat zu erstatten.

1. Für welche konkreten Maßnahmen oder Gebiete ist die Wiedereinsetzung der erwarteten rund 790.000 € vorgesehen?

   Folgende Projekte sollen in den kommenden Jahren – vorbehaltlich der Bereitstellung von Haushaltsmitteln - verfolgt werden: Umgestaltung „Stiegker Platz“ und Wolfgang, Teilbereich Ehrensteig, Nachnutzung Kasseler Straße 1, Georgenstraße mit Anschluss an die Hospitalstraße.

   Die sanierungsbedingten Einnahmen werden dabei voraussichtlich jeweils nur anteilig verwendet und durch weitere Fördermittel der Städtebauförderung unterstützt, da die Ausgleichsbeträge sukzessive vereinnahmt werden.

2. Wie stellt die Verwaltung sicher, dass die Mittel zweckentsprechend und zeitnah innerhalb der städtebaulichen Förderung eingesetzt werden?

   Die eingegangenen Ausgleichbeträge werden als sanierungsbedingte Einnahmen der Fördermittelstelle gemeldet und zunächst auf ein Verwahrkonto gebucht.

   Wenn Projekte umgesetzt werden sollen, wird ein Bewilligungsantrag gestellt und die Verwendung der sanierungsbedingten Einnahmen durch einen Zuwendungsbescheid zugeordnet. Während der Umsetzung bzw. nach Abschluss des Projekts werden die Mittel vom Verwahrkonto in den Haushalt übertragen und im Verwendungsnachweis gegenüber dem Fördermittelgeber dokumentiert. Der Mitteleinsatz erfolgt hierbei in geübter Praxis vorzugsweise so, dass keine überschüssigen Ausgleichsbeträge an den Fördermittelgeber zurückgegeben werden müssen.

3. Ist eine transparente Information gegenüber den betroffenen Eigentümern über den Einsatz dieser Mittel geplant?

   Es wird weiterhin auf den gängigen Plattformen im Internet oder im Stadtmagazin über geplante Vorhaben informiert. Diese Information gilt für jedermann, es wird kein Eigentümer diesbezüglich persönlich kontaktiert.

5. Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit

1. Welche Verwaltungskosten (z. B. Personal, Gutachten, Bescheiderstellung, mögliche Widersprüche) werden dafür veranschlagt?

   Für die Erstellung von Gutachten wurden seitens des Fachdienstes Stadtplanung Mittel im Verwaltungshaushalt in Höhe von 35.000 € für 2026 angemeldet und ein Bedarf von je 12.500 € für die Folgejahre. Die Auskömmlichkeit der Mittel kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden.

2. Wird geprüft, ob die Beitragserhebung in Randzonen mit geringem Wertzuwachs verhältnismäßig ist?

   Die Erhebung der Ausgleichsbeträge trifft nach § 154 Abs. 1 BauGB und im Sinne der Gleichbehandlung alle Eigentümer innerhalb des Satzungsgebietes, sofern sie den Betrag nicht vorzeitig freiwillig abgelöst haben, unabhängig von der erwarteten Höhe des Ausgleichsbetrages.

   Es ist jedoch beabsichtigt, Randzonen gesondert prüfen zu lassen, da bereits bei Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen Abschläge, z. B. hinsichtlich steiler Hanglagen, gewährt wurden.

6. Kommunikation mit Eigentümern

1. Wann ist das Anhörungsverfahren nach § 154 Abs. 4 BauGB vorgesehen, und in welcher Form sollen die Eigentümer über Bewertungsgrundlagen und mögliche Rechtsmittel informiert werden?

   Die Eigentümer werden per Anschreiben über den Abschluss der Sanierung und der anstehenden Ausgleichsbetragserhebung informiert und erhalten Vorschläge für Anhörungstermine. Die Bewertungsgrundlagen können während des Anhörungsverfahren besprochen werden, soweit sie einer rechtlichen Auskunftspflicht unterliegen.

   Mögliche Rechtsmittel werden im Bescheid aufgeführt.

2. Plant die Verwaltung vorab eine Informationsveranstaltung, um die Berechnungsmethodik zu erläutern?

   Eine Informationsveranstaltung ist nicht geplant. Die Stadtverwaltung wird - aufgrund des Zeitaufwandes zur Vorbereitung der Bescheiderstellung und der Verfahrensdurchführung - Grundstückseigentümer zeitversetzt anschreiben. Hierfür ist ein Zeitraum von 1 bis 1,5 Jahre nach Rechtskraft der Teilaufhebungssatzung Sanierungsgebiet „Katharinenstraße – Ost“ (vgl. Anlage 1 – Satzungstext) angedacht.

   Jeder Eigentümer kann bereits jetzt innerhalb der Sprechzeiten der Verwaltung im Fachdienst Stadtplanung, über den Sanierungsbetreuer (eisenach@ke-mitteldeutschland.de) oder über die Homepage der Stadt (https://www.eisenach.de/stadtsanierung/) Informationen erhalten.