

Sanierungsgebiet "Drahtwerk" – Nachtrag des Gutachterausschusses zum Zonalen Gutachten

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 31.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	17.11.2022	Ö
--	---------------	------------	---

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 15.12.2021 hat die Stadtverwaltung die Schlussabrechnung zum Sanierungsgebiet "Drahtwerk" im Programmbereich "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" beim Ministerium für Inneres, Bauen und Sport eingereicht. Nach Einstieg des Ministeriums in die Prüfung der Unterlagen wurde die Stadtverwaltung mit E-Mail vom 04.07.2022 gebeten, eine gutachterliche Bestätigung zu übersenden, die vermerkt, dass in dem förmlich aufgehobenen Sanierungsgebiet "Drahtwerk Alte Schmelz" lediglich eine geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt wurde.

Die geforderte Bestätigung wurde vom Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises über einen Nachtrag zum Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 Abs. 2 (BauGB) erarbeitet.

Der Gutachterausschuss stellt im Rahmen dieses Nachtrags abschließend fest:

"Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im "Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert" kann nach Auffassung der Sachverständigen des Gutachterausschusses als eher geringfügig eingestuft werden.

Der Nachtrag wurde dem Ministerium für die weitere Prüfung der Schlussabrechnung mit E-Mail vom 19.10.2022 zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	IGB_Sanierungsgebiet_Drahtwerk_Nachtrag_Gutachten
---	---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis



Die Kreisverwaltung

Am Forum 1
66424 Homburg
E-Mail Adresse:
Gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de
Internet:
www.saarpfalz-kreis.de
Telefon: 06841 – 104-8434
Telefax: 06841 – 104-7141

Herr Oberbürgermeister
Prof. Dr. Ulli Meyer
Stadt St. Ingbert

Am Markt 12
66386 St. Ingbert

Datum: 30.09.2022
Az.: 2021-060-Ergänzung

ZONALES GUTACHTEN

Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert“

Ergänzende Angaben zum Gutachten 2021-060

Hier: Beurteilung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Das vorliegende Gutachten GA 2021-060 wurde zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung (Bestimmung der zonalen Bodenanfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB) im „Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert“ erstellt.

Die ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen dienen als Grundlage zur förderrechtlichen Abrechnung der Sanierungsmaßnahme sowie zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB.

Nach § 155 Abs. 3 kann die Gemeinde von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- die voraussichtlichen Einnahmen den Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht oder nicht wesentlich übersteigen (Verhältnismäßigkeit, Bagatellklausel) und
- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist.

Das Gutachten bildet somit die Grundlage für die Feststellung, ob eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ vorliegt. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Gemeinde.

Zusammenfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat in seiner Beratung die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach dem Vergleichsfaktorverfahren als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gemäß § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt.

Qualitätsstichtage für den Endwert (Allgemein: Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die jeweilige Sanierungssatzung aufgehoben wurde): 7.7.2003, 6.9.2000 und 16.11.2005.

Der Berechnung liegen die anrechenbaren Flächen für **baulich nutzbare** Grundstücke zugrunde. Darin sind:

- **keine** Flächen mit bleibender Gemeinbedarfsnutzung und
- **keine** Flächen im Eigentum der Gemeinde

enthalten.

Zonen-Nr.	Anfangswert	sanierungsbed. Bodenwerterh. in %	sanierungsbed. Bodenwerterh. in €/m ²	Fläche in m ²	anrechenbare Fläche in m ²	sanierungsbed. Bodenwerterh. absolut	Stichtag
7140-01-1	56 €/m ²	4 %	2,24 €/m ²	11.778	6.500	14.560 €	7.7.2003
7140-01-2	39 €/m ²	4 %	1,56 €/m ²	18.299	16.500	25.740 €	7.7.2003
7140-02	56 €/m ²		0,00 €/m ²	12.607	11.782	0 €	7.7.2003
7140-03	33 €/m ²		0,00 €/m ²	71.192	61.634	0 €	7.7.2003
7140-04	33 €/m ²		0,00 €/m ²	220.462	220.364	0 €	16.11.2005
7140-05	33 €/m ²		0,00 €/m ²	9.923	4.758	0 €	16.11.2005
7140-06	33 €/m ²		0,00 €/m ²	227.351	186.315	0 €	7.9.2000
				571.612	507.853	rd. 40.300 €	

Die überschlägige zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im „Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert“ betrug zum Wertermittlungsstichtag 7.7.2003:

rd. 40.000,00 €.

Zu den beiden weiteren Stichtagen wurde in den jeweils zugrundeliegenden Wertzonen keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgestellt.

Die anrechenbaren Grundstücksflächen wurden um die Flächen der gemeindeeigenen Grundstücke bzw. Straßenlandflächen bereinigt, soweit bei gemeindeeigenen Grundstücken Schuldner und Gläubiger des Ausgleichsbetrages identisch waren, bzw. bei Grundstücken mit dauernder öffentlicher Zweckbindung, da bei diesen Flächen die Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrages entfällt.

Anmerkung:

Vom Gutachterausschuss wurde nicht geprüft, ob die Voraussetzungen für Anrechnungsbeträge nach § 155 BauGB vorliegen.

Beurteilung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Bezug auf Geringfügigkeit

„Geringfügigkeit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Somit können konkrete Prozentzahlen etc. nicht zur Prüfung der Bagatellklausel herangezogen werden. Der Gutachterausschuss kann lediglich eine Einschätzung vornehmen, die dem Stadtrat als Entscheidungsgrundlage zur Beschlussfassung dient.

Flächenanteil mit sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung:

Beim Sanierungsverfahren „Drahtwerk St. Ingbert“ liegen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nur in einem eng begrenzten Teilbereich vor, welcher mit einer Fläche von rd. 30.100 m² lediglich einen Anteil von rd. 5 % der Gesamtfläche des Gebietes (571.612 m²) entspricht.

Werden ausschließlich die anrechenbaren Flächen zum Vergleich herangezogen, ergibt sich ein Anteil von rd. 4,5 % (Teilfläche 23.000 m², Gesamtgebiet 507.853 m²).

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bezogen auf das Gesamtgebiet:

Auf die anrechenbare Fläche des gesamten Sanierungsgebietes bezogen ergibt sich eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von (40.000 € / 507.853 m²):

rd. 0,08 €/m²

Unabhängig von dieser allgemeinen Betrachtungsweise ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung vorrangig in Bezug auf den sehr eng begrenzten Teilbereich zu sehen, in dem eine Werterhöhung überhaupt stattgefunden hat.

Vergleich: sanierungsbedingte Vorteile – daraus resultierende Lageverbesserungen:

Für den vorgenannten Teilbereich des Bewertungsgebietes haben sich aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen sanierungsbedingte Vorteile ergeben. Diese beruhen im Wesentlichen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan und der damit einhergehenden Verringerung der Lärmbelastung und der Trennung zwischen Wohn- Misch- und gewerblicher Nutzung.

Die sich so ergebenden Vorteile können sehr gut mit den üblichen Lageunterschieden innerhalb einer Bodenrichtwertzone verglichen werden. Beispielsweise bei einer Zone, die gleichzeitig eine stark befahrene Ortsdurchfahrt mit erheblichen Immissionen (MI, MD etc.) als auch kleinere Nebenstraßen mit geringer Belastung und überwiegend wohnbaulicher Nutzung eingrenzt.

Gemäß § 15 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dürfen lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die ein Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als **30 Prozent** betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei hierbei nicht zu berücksichtigen. Bezogen auf den jeweiligen Anfangswert der betroffenen Bodenrichtwertzonen im „**Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert**“ wären somit maximal zulässige Lageunterschiede in Höhe von 11,70 €/m² bzw. 16,80 €/m² möglich.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde mit **4 Prozent** (1,56 €/m² bzw. 2,24 €/m²) des jeweiligen Anfangswertes ermittelt.

Ergebnis:

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im „**Sanierungsgebiet Drahtwerk St. Ingbert**“ kann nach Auffassung der Sachverständigen des Gutachterausschusses bei dieser Betrachtungsweise als eher **geringfügig eingestuft** werden.

Homburg, den 30. September 2022



Dipl.-Ing. FH Edith Stahl
Vorsitzende des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis