

## **Ressortforum „Städtebauliche Sanierung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen“**

Kirn kann auf eine über tausendjährige Vergangenheit zurückblicken. Spuren der bewegten Geschichte lassen sich noch heute in der historischen Bausubstanz finden.

Als Stadt des Leders, der Steine und des Bieres bietet Kirn seinen 9.000 Einwohnern und denen des Umlandes rund 4.000 Arbeitsplätze in der Kleinlederwarenindustrie, der Kunststoffherstellung und -verarbeitung, der Brauerei und in zahlreichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

1971 gelang der Stadt die Aufnahme in ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Das Programm ist unter dem Schlagwort „Studien- und Modellvorhaben“ besser bekannt.

1973 erfolgte die förmliche Festlegung eines 15,3 ha großen Sanierungsgebietes in der westlichen Innenstadt. Die Stadterneuerungsmaßnahme Kirn war im Unterschied zu zahlreichen anderen Sanierungsmaßnahmen von der Notwendigkeit bestimmt, den Durchgangs- und Schwerlastverkehr aus der Innenstadt an deren Rand zu verlagern. Problematisch waren außerdem die vorhandene überalterte Bausubstanz sowie das unzureichende Straßennetz mit viel zu engen Straßenquerschnitten

für den Anliegerverkehr. Diese städtebaulichen Mängel machten das Wohnen in der Innenstadt immer uninteressanter.

Entsprechend dem Zeitgeist ging man von der Vorstellung aus, die städtebaulichen Missstände durch großflächigen Abbruch zu beseitigen. Das Modell dieses Vorhabens ist heute noch im Rathaus zu „bewundern“. Der Plan sah zwei völlig neue, teils vierspurige Umgehungsstraßen vor. 80 % der Innenstadt sollte abgerissen werden.

Schnell erkannte man die Bedeutung einer behutsamen, den Charakter einer Stadt bewahrenden Sanierungsmaßnahme. Deshalb wurden nach und nach die Planungen vom Zeitgeist der 70iger Jahre befreit und letztendlich zu einem adäquaten Planungskonzept überarbeitet. Heute stellen wir Kirner mit Stolz fest: aus der im Volksmund genannten „grauen Maus“ ist eine lebens- und liebenswürdige Stadt geworden. Der Stadtkern mit seinen architektonisch vielfältigen Straßenräumen und schönen Fachwerkhäusern, Barockbauten und Neubauten bildet einen lebendigen, einprägsamen Mittelpunkt der Stadt.

Dank der finanziellen Unterstützung durch das Land Rheinland-Pfalz wurden flankierend dazu für die Daseinsvorsorge wichtige Infrastrukturprojekte auf den Weg gebracht. Neben dem neuen Feuerwehrhaus ist insbesondere das neue Gesellschaftshaus zu nennen.

1999 und 2001 wurden zwei weitere Sanierungsgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 9,0 ha neu ausgewiesen. Hier stehen die Modernisierung von Wohnraum sowie die Umnutzung von Leerständen im Vordergrund. Die Reaktivierung einer alten Kellerei, private Modernisierungsprojekte oder die Fassadengestaltung am Rathaus sind drei Beispiele des derzeitigen Aufgabenspektrums.

Stadtsanierung ist eine Langzeitaufgabe. Weil das so ist, wird das leidige Thema der Ausgleichsbeträge oftmals auf die lange Bank geschoben. Und das ist gefährlich.

Der Bürger bringt wenig Verständnis auf, wenn nach vielen Jahren der Fertigstellung von Erschließungsanlagen plötzlich und unerwartet ein Infoschreiben der Verwaltung über Ausgleichsbeträge ins Haus flattert. Ganz schwierig wird es, wenn bereits zu diesem Zeitpunkt die in der Pflastereuphorie hergestellte gepflasterte Verkehrsanlage nach einer kompletten Instandsetzung schreit.

In den vergangenen Jahren wurden für drei Teilgebiete die Ausgleichsbeträge endgültig abgerechnet. Vor diesem Erfahrungshintergrund gebe ich Ihnen 7 praktische Tipps.

### **1. Tipp:**

#### **Leiten Sie frühzeitig das Erhebungsverfahren ein!**

Beginnen Sie mit den Vorbereitungen, sobald die technische Fertigstellung der wichtigsten Sanierungsziele **absehbar** ist. Warten Sie nicht ab, bis der allerletzte Stich-

weg gebaut ist oder die Aufsichts- und Dienstleistungs-  
direktion Druck macht.

Der Bürger ist zu einem finanziellen Beitrag eher bereit,  
wenn er die mit der städtebaulichen Sanierung einher-  
gehende Wohnumfeldverbesserung zeitnah wahrnimmt.

## **2. Tipp:**

**Suchen Sie frühzeitig den Kontakt zum zuständigen  
Gutachterausschuss!**

Es hat sich bewährt, den Gutachterausschuss und die zu-  
ständige Geschäftsstelle beim Katasteramt sehr frühzeitig  
in das Sanierungsgeschehen einzubinden.

Obwohl die technische Umsetzung der Erschließungs-  
anlagen erst begonnen hatte, wurden vom Gutachter-  
ausschuss bereits zu diesem Zeitpunkt erste Grundlagen  
für die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erar-  
beitet. Basis waren die rechtsverbindlichen Bebauungs- und  
Ausbaupläne.

Aufgrund dieser Vorarbeit war der Gutachterausschuss in  
der Lage, **unmittelbar** nach der technischen Umsetzung  
der Sanierungsmaßnahmen die Einzelgutachten der Stadt  
vorzulegen.

### **3. Tipp:**

**Lassen Sie die „Bewertungsergebnisse“ in der Verantwortung der unabhängigen Gutachter!**

Wir sind mit diesem Prinzip sehr gut gefahren. Hier ermitteln unabhängige Fachleute, abseits von lokalen Sonderinteressen und Einflüssen, die mit der Sanierung verbundenen Bodenwertsteigerungen.

Wer leichtfertig die Tür für Abweichungen öffnet, schafft sich selbst Probleme.

### **4. Tipp:**

**Achten Sie auf Plausibilität der Bewertung!**

Bei aller „Hochachtung“ vor den Bewertungen des Gutachterausschusses müssen die Bewertungsergebnisse für den Bürger plausibel sein. In Kirn lag die Bandbreite der Ausgleichsbeträge zwischen 0 – und 25,00 Euro je qm Grundstücksfläche.

In Straßenzügen, bei denen der Durchgangs- und insbesondere der Schwerlastverkehr herausgenommen wurden, waren die Ausgleichsbeträge am oberen Ende der Belastungsskala angesiedelt. Das war für die Bürgerinnen und Bürger plausibel, weil durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs die Wohnqualität in diesen Straßenzügen **erheblich** verbessert wurde.

Ich gebe zu, nicht in allen Fällen kann so drastisch Plausibilität dem Bürger klar gemacht werden. Trotzdem müssen die Verantwortlichen darauf achten, dass die Beitragsbelastungen und Beitragsunterschiede für die Betroffenen nachvollziehbar sind. Die Gutachten sollten unbedingt einen Textteil enthalten, der diese Plausibilität für den Betroffenen in verständlicher Sprache erläutert.

### **5. Tipp:**

#### **Informieren Sie die Eigentümer frühzeitig und umfassend!**

Im Gegensatz zu Ausbaubeiträgen lassen sich die (Sanierungs-) Ausgleichsbeträge mit Planzahlen nicht schätzen. Es wäre fatal, Bodenwertsteigerungen aus dem hohlen Bauch heraus in die Welt zu setzen. Insoweit kann die Verwaltung nur mit einer **dem Grunde nach bestehenden Beitragspflicht** informieren. Vereinfacht ausgedrückt reduziert sich die Information auf „irgendwann“ ist „irgendetwas“ zu bezahlen.

Das war übrigens auch ein Grund dafür, den Gutachterausschuss frühzeitig mit der Bewertung zu beauftragen.

Nach Vorlage der konkreten Bewertungsergebnisse haben wir die Sanierungsbetroffenen **umfassend** informiert. Die finanzielle Belastung, die aufgrund der vorliegenden Gutachten jetzt genau beziffert werden konnte, wurde zeitnah in den Kontext der Wohnumfeldverbesserung gestellt.

Diese Information erfolgte zunächst in schriftlicher Form an alle Betroffenen. Anschließend wurden **jedem** Beitragspflichtigen in eigens dafür eingerichteten Sprechstunden **Einzelgespräche** angeboten. Wir haben ganz bewusst auf die Durchführung von Einwohnerversammlungen verzichtet. Weiter haben wir konkret angekündigt, den vollen Ausgleichsbetrag als Vorauszahlung zu erheben.

## **6. Tipp:**

**Nutzen Sie die Instrumente „Vorauszahlungen“ und „Ablösevereinbarungen“!**

Ähnlich wie im Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht kann der **endgültige** Ausgleichsbetrag erst nach Abschluss der Sanierung festgesetzt werden. Abgesehen von dem Fall des § 163 Baugesetzbuch ist dazu die Aufhebung der Sanierungssatzung notwendig. Das ist aber nur dann zu empfehlen, wenn auch **alle** Sanierungsziele erreicht sind.

§ 154 Baugesetzbuch ermöglicht die Erhebung einer Vorauszahlung sowie die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen **vor Abschluss** der Sanierung.

In Kirn wurden diese Instrumente mit großem Erfolg genutzt. Wir haben auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Ausgleichsbetrag eine Vorauszahlung in Höhe von 100% erhoben. Gleichzeitig wurde angeboten, auf dieser Basis eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

98 % der Betroffenen haben der Ablösungsvereinbarung zugestimmt.

Damit konnten wir sehr frühzeitig die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen realisieren. Als sanierungsbedingte Einnahmen waren die Beträge willkommene Deckungsmittel für neue städtebauliche Projekte im Sanierungsgebiet.

### **7. Tipp:**

#### **Verkaufen Sie Grundstücke in Sanierungsgebieten nur zum Endwert**

Soweit von der Stadt im Sanierungsgebiet erworbene Grundstücke für den Wohnungsbau oder die gewerbliche Nutzung privatisiert wurden, erfolgte der Verkauf grundsätzlich nur zum so genannten Endwert, also unter Einbeziehung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die so privatisierten Grundstücke haben dann im späteren Erhebungsverfahren keine Arbeit und – was ebenso wichtig ist – keine Probleme mehr gemacht.

Lassen Sie mich zum Schluss meiner Ausführungen noch auf folgendes hinweisen:

Unsere Erfahrungen zeigen, dass die Kommunen mit der Katasterverwaltung einen kompetenten Ansprechpartner und Dienstleister für das Erhebungsverfahren haben. Die zielorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Katasteramt Bad Kreuznach, namentlich mit der Ge-

schäftsstelle des Gutachterausschusses, hat in Kirn zu sehr guten Arbeitsergebnissen geführt. Von den bisher endgültig abgeschlossenen 130 Verfahren ist kein einziger Vorgang bei Gericht gelandet. Nur in einem Fall hat ein Widerspruchsverfahren vor dem Kreisrechtsausschuss stattgefunden.

Es ist erfreulich, dass das Ministerium des Innern und für Sport durch die Herausgabe einer Arbeitshilfe und eines Leitfadens die Kommunen bei der Bewältigung des komplexen Verfahrens zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen unterstützt. Dabei setze ich voraus, dass die Arbeitshilfe zur **Verwaltungsvereinfachung** beiträgt.

Herzlichen Dank.