GEMEINDEVERWALTUNG GINGEN AN DER FILS

Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates

Fachamt: Hauptamt		
Beteiligte Ämter	Datum	Bearbeiter

Vorlage: 24/2019

TOP: 6/ö

Sitzung am: 14.05.2019

Datum: 06. Mai 2019

Betreff:
Städtebauliche Sanierung „Ortsmitte – B10“
Zonale Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte, der sanierungsbedingten Endwerte sowie der sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen
-Beauftragung Gutachter

Beschlussantrag:
Das Sachverständigenbüro Markus Laiblin, Stuttgart wird mit der zonalen Ermittlung der sanierungs**un**beeinflussten Anfangswerte, der sanierungsbedingten Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte / B 10“ in Gingen an der Fils zu einem Pauschalhonorar in Höhe von **18.742,50 Euro brutto** beauftragt.
In dem Angebot sind zwei Besprechungen bzw. Sitzungen in Gingen an der Fils enthalten. Weitere Besprechungen oder Änderungen des Gutachtens werden nach Zeitaufwand (Sachverständiger 150,00 €/Std., technischer Mitarbeiter 120,00 €/Std. jeweils netto) abgerechnet.

Sachverhalt:
Nach Beendigung eines Sanierungsverfahrens, das nach dem klassischen Verfahren durchgeführt wird, muss die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aller Grundstücke ermittelt und ggf. als Ausgleichsbetrag nach den gesetzlichen Vorgaben abgeschöpft werden (§ 154 BauGB).

Die Grundstückseigentümer sollen damit zur Finanzierung der Sanierung beitragen. Ausgenommen sind Grundstücke, für die der Ausgleichsbetrag bereits während des Verfahrens abgelöst oder mit dem Kaufpreis bezahlt oder gegen Entschädigungen aufgerechnet wurde, sowie Grundstücke im Eigentum der Kommune. Für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen muss für jedes Grundstück ein nachvollziehbares Gutachten erarbeitet werden.
Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Anfangswert = Bodenwert im Zustand vor der Sanierung und dem Endwert = Bodenwert im Zustand nach der Sanierung. Beide Werte beziehen sich auf denselben Bewertungsstichtag.

Je nach Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung stellt sich die Frage, ob der Verwaltungsaufwand bei der Erhebung nicht die voraussichtlichen Einnahmen übersteigen wird. Um eine aufwendige und kostenintensive Einzelbewertung aller Grundstücke zu vermeiden, sollte die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und die daraus abzuleitenden Ablösungs- und Ausgleichsbeträge in einer 1.Phase zunächst nur über die **Bewertung von Wertzonen** ermittelt und mit dem abzuschätzenden voraussichtlichen Verwaltungsaufwand verglichen werden.

Das für diese Thematik sehr erfahrene Sachverständigenbüro Markus Laiblin aus Stuttgart hat ein Angebot vorgelegt, das auch von der Landsiedlung Baden-Württemberg entsprechend überprüft wurde.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das Sachverständigenbüro Markus Laiblin, Stuttgart, mit den im Sachverhalt dargestellten Aufgaben zu einem Angebotspreis in Höhe von 18.742,50 Euro brutto zu beauftragen. Eventuell weiter erforderlich werdende Leistungen werden nach Aufwand abgerechnet.

Friedel

Hick
Bürgermeister