



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2018/586	
Federführend: FD 5.1 Gebäudemanagement	Status: öffentlich Datum: 21.08.2018 Ansprechpartner/in: Dr. Kruse, Martin Bearbeiter/in: von der Heide, Cora	
Mitwirkend:	öffentliche Mitteilungsvorlage	
Gutachterausschuss - Sanierungsgebiete		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Umwelt- und Bauausschuss	Kenntnisnahme

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

Entfällt.

2. Sachverhalt:

Der Umwelt- und Bauausschuss soll über den aktuellen Status der Sanierungsgebiete (1-13) im Kreisgebiet sowie die Auswirkungen auf den zur Haushaltsplanung verwendeten 10-Jahresplanes informiert werden. Der in der Anlage beigefügte 10 – Jahresplan zeigt den chronologischen Ablauf seit dem Haushaltsjahr 2015 für die jeweiligen Sanierungsgebiete.

Umfassende Sanierungsgebiete werden förmlich festgelegt, um nachgewiesene, städtebauliche Missstände zu beheben. Dabei werden die Anfangs- und Endwertgutachten als Grundlage für die Bemessung der besonderen städtebaulichen Bodenwerte i.S.d. § 154 BauGB sowie die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von Grundstücken mittels Grundstückspässen in Sanierungsgebieten benötigt.

Der aktuelle Status, der Umfang und der zeitliche Rahmen sind für jedes Sanierungsgebiet unterschiedlich. Der Tätigkeitsanfall erfolgt unregelmäßig, dies war Anlass für die kommunale Selbstverwaltung in der Vergangenheit zu beschließen, dass dieser unregelmäßig anfallende Arbeitsaufwand nicht durch eigene Mitarbeiter/-Innen, sondern durch Beauftragung von Ingenieurbüros bewältigt wird. Deshalb werden im Haushalt jährliche Ansätze für Begutachtungen durch Dritte eingestellt. Je nach tatsächlichem Fortschritt der Sanierung fallen Begutachtungen an.

Sanierungen können sich aber durch verschiedenste Umstände verzögern, dadurch kommt es nicht nur zu Verschiebungen der Endwertgutachten, zum Teil werden im Sanierungsprozess weitere Begutachtungen oder Aktualisierungen der Begutachtungen (Neuordnungswerte) fällig. Dies führt ferner zu einer jährlichen Anpassung des 10-Jahresplans im Rahmen der Haushaltsplanung.

Ziffer 1:

Sanierungsgebiet **RD - „ehemalige Eiderkaserne“**: Der Zeitpunkt für ein Endwertgutachten kann noch nicht genannt werden, da die Stadt u.a. auf die Zustimmung zum Mitteleinsatz für Erschließungsmaßnahmen wartet. Das 2015 erstellte Gutachten muss auf Grund von Verzögerungen bei der Vermarktung/Erschließung aktualisiert werden. Zwischenzeitlich werden für potentielle Investoren die aktuellen Neuordnungswerte in Form von Einzelgutachten für einzelne Flächen benötigt.

Aktueller Stand:

- a) Von den insgesamt 10 unter Denkmal stehenden Gebäuden ist für 5 eine Aktualisierung der Verkehrswerte notwendig, die Neuvermarktung soll zeitnah passieren.
- b) Der Verkauf der Bauflächen gestaltet sich als schwierig (es finden sich keine Käufer/Investoren), laut der Stadt Rendsburg steht eine erneute Vermarktung für August 2018 an. Es werden aktualisierte Bodenwerte benötigt.
- c) Auf Grund von neuen Erkenntnissen sind zur Erschließung der Grundstücke massive Bodenbewegungen notwendig. Diese zusätzlichen Kosten sollen in der gutachterlichen Stellungnahme beziffert werden, damit die Stadt RD auch hierfür Fördermittel erhalten kann. Das Gutachten aus dem Jahr 2015 muss entsprechend aktualisiert werden. Die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 7.000,00€ sind im Haushaltsplan für das laufende Jahr 2018 zusätzlich aufgeführt.

Ziffer 2:

Sanierungsgebiet **RD - „Altstadt“**: Die Fristdauer der Sanierungssatzung endet am 29.07.2029, danach wird erst das Endwertgutachten benötigt. In der Folge werden für die Jahre 2028 / 2029 voraussichtlich jeweils 25.000 € in den Haushalt einzustellen sein, für die Erstellung der Endwertgutachten und Grundstückspässe. Die Beträge i.H.v. 7.000 € in 2019, 2022 und 2025 werden vorsorglich eingestellt, da Anzahl der Plausibilisierungen von Kauffällen, Bestimmung von Neuordnungswerten und vorzeitigen Ablösungen nicht vorhersehbar sind. Diese Mittel werden nur bei Bedarf im jeweiligen Sanierungsgebiet verwendet.

Ziffer 3:

Zum Sanierungsgebiet **Kronshagen - „Ortskern“** ist das Anfangswertgutachten erstellt, laut Beschlusslage wird ca. im Jahr 2028 das Endwertgutachten benötigt. Da Anzahl der Plausibilisierungen von Kauffällen, Bestimmung von Neuordnungswerten und vorzeitigen Ablösungen nicht vorhersehbar sind kann es zu Abweichungen der im 10-Jahresplan eingestellten Mittel kommen (vorsorglich sollen alle drei Jahre Mittel in Höhe von 7.000,00€ eingestellt werden, die nur bei Bedarf im jeweiligen Sanierungsgebiet verwendet werden).

Ziffer 4:

Das Sanierungsgebiet **Bordesholm – „Mühlenhof Ortszentrum“** ist nach Erstellung des Endwertgutachtens abgeschlossen.

Ziffer 5 und 6:

Das Sanierungsgebiet **Büdelsdorf - „Hollerstr.-West“** steht im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet **RD - „Eckernförder Str.-Meynstr.“**. Hier liegt die Zuständigkeit sowohl bei der Stadt Büdelsdorf als auch bei der Stadt Rendsburg die einer gemeinsamen Abstimmung bedarf. Beide Sanierungsgebiete stellen im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes SH eine Gesamtmaßnahme dar, Fristende der Sanierungsmaßnahmen ist voraussichtlich 2022, dann wird ein Endwertgutachten und die Grundstückspässe zur Abrechnung benötigt.

Ziffer 7:

Das Sanierungsgebiet **RD - "nördliche Altstadt"** der Stadt Rendsburg ist aktuell für das Haushaltsjahr 2018 beauftragt worden. Die Umsetzung verzögert sich laut Aussage der Stadt RD nunmehr bis zum Ende des Jahres 2020. Grund dieser Verzögerung ist die aufwendige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes (Torstr. 4). Diese Einzelmaßnahme ist mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Gemäß Aussage vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (MILI) kann die Sanierungs-Satzung erst aufgehoben werden, wenn über alle Mehrkostenanträge durch das MILI entschieden worden ist. Ein Endwertgutachten zum jetzigen Zeitpunkt zu erstellen ist nicht sinnvoll. Das mit Datum vom 27.10.2017 beauftragte Endwertgutachten wurde gestoppt, seitens des Sachverständigenbüros wurde für das schon begonnene Gutachten eine Abschlagsrechnung gestellt. Die geplanten Mittel wurden im 10-Jahresplan entsprechend angepasst und in die Jahre 2020 und 2021 mit jeweils 10.000,00€ eingestellt.

Ziffer 8:

Im Sanierungsgebiet **RD - „Obereiderhafen“** wird zurzeit das Gutachten über den sanierungsbedingten Endwert erstellt. Für die Beendigung und Abwicklung der Sanierungsmaßnahme erfolgen anschließend die Einzelgutachten in Form von Grundstückspässen.

Ziffer 9 und 10:

Für die Sanierungsgebiete **Flintbek – „Ortszentrum“** (9) und **Hohenwestedt – „Ortszentrum“** (10) sind die Anfangswertgutachten beauftragt worden. Zusätzlich erfolgen diverse Plausibilisierungen in Form von Kaufpreisprüfungen. Jedes Flurstück, das sich in einem umfassenden Sanierungsgebiet befindet, hat den Vermerk **„Sanierungsgebiet“** im Grundbuchblatt eingetragen. Dieser Eintrag hat zur Folge, dass jede Grundstücksübertragung seitens des Gutachterausschusses geprüft werden muss, ob der zu erzielende Kaufpreis angemessen ist. Eine Anzahl ist hier nicht zu prognostizieren.

Seitens des Gutachterausschusses des Kreises RD-Eck wurden bereits in dem Sanierungsgebiet **Hohenwestedt – „Ortszentrum“** 10 Gutachten (kommunale Gutachten) zur Kaufpreisprüfung seitens der Geschäftsstelle erstellt.

Vorsorglich sollen alle drei Jahre Mittel in Höhe von 7.000,00€ eingestellt werden, die nur bei Bedarf im jeweiligen Sanierungsgebiet verwendet werden.

Ziffer 11:

Eine weitere Verschiebung im 10-Jahresplan ist im Sanierungsgebiet **Altenholz-„Ortskern-Stift“** erfolgt, hier wurde seitens der Gemeinde noch kein Sanierungsträger gefunden.

Ziffer 12:

Bei dem Sanierungsgebiet **Eckernförde - „Nooröffnung“** haben sich die kalkulierten Kosten verringert, da es der Stadt vor Beginn des Gutachtens gelungen ist, die größten Anteile der Flächen selbst zu erwerben. Damit hat sich die Anzahl der Eigentümer und damit der notwendigen Grundstückspässe verringert. Laut Auftrag vom 13.03.2018 ist der erste Teil der Schwerpunktgutachten erledigt, der zweite Teil (Basisgutachten) wird zum Ende des Jahres 2018 erwartet. Der dritte Teil (Endwertgutachten) erfolgt voraussichtlich im Jahr 2029/2030. Zwischenzeitliche Kaufpreisprüfungen, Bestimmung von Neuordnungswerten und vorzeitige Ablösungen sind nicht vorhersehbar. Es kann auch hier zu Abweichungen der im 10-Jahresplan eingestellten Mittel kommen.

Ziffer 13:

Zum Sanierungsgebiet **Eckernförde – „Bahnhofsentwicklung“** werden Entwicklungen erwartet. Vorsorglich sollen für 2020 und 2021 die Mittel in Höhe von 25.000,00€ eingestellt werden, die nur bei Bedarf im jeweiligen Sanierungsgebiet verwendet werden.

Prüfung und Plausibilisierung:

Alle erstellten Gutachten der externen Sachverständigen müssen nach Anforderung des Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (MILI) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und seiner Vorsitzenden inklusive der ehrenamtlichen Gutachter/Innen kontrolliert und plausibilisiert werden. Ohne diese zusätzliche Prüfung werden die Gutachten seitens des MILI nicht anerkannt.

Fazit:

Jederzeit können neue umfassende Sanierungsgebiete von den Gemeinden beschlossen werden, die dann vom Gutachterausschuss aufgrund des gesetzlichen Auftrages begleitet werden müssen. Sofern unterjährig neue Sanierungsgebiete in den 10-Jahresplan aufgenommen werden, werde diese besonders kenntlich gemacht.

Die langfristige Bindung an ein umfassendes Sanierungsgebiet (i.d.R. 10-15 Jahre) kann zu Verschiebungen des tatsächlichen Arbeitsaufwands (Begutachtungen) und in der Folge zur Verschiebungen der Aufwendungen im 10-Jahresplan führen.

Die Anzahl der vorzeitigen Ablösungen, der Plausibilisierungen von Kaufverträgen und die Bestimmung von Neuordnungswerten lässt sich nicht immer genau voraussehen.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenansatz im Rahmen der Haushaltssatz 2019 im Teilhaushaltsplan 521103.

Anlage/n:

10 - Jahresplan für alle Sanierungsgebiete zum Haushaltsjahr 2019, Stand Juli 2018