

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



| Gremium | Sitzungsdatum | Behandlung |
|-------------|---------------|--------------|
| Gemeinderat | 26.02.2025 | Entscheidung |

Vorlage Nr.: 2025/029

Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes "Altstadt"
-Ausgleichsbetrag
-Aufhebung der Satzung

Sachverhalt:

Die Stadt Gundelsheim wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.03.2008 rückwirkend zum 01.01.2008 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ in das Landessanierungsprogramm (**LSP**) aufgenommen. Mit Bescheid vom 21.02.2012 wurde das Gebiet samt den im LSP bis dahin nicht abgerufene Fördermittel rückwirkend zum 01.01.2012 in das Bund-Länderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz (**DSP**) überführt.

Aufgrund der Programmüberführung wurden die im Rahmen des LSP durchgeführten Maßnahmen abgerechnet und mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.06.2016 zum Zuschuss erklärt.

Des Weiteren wurde die Stadt Gundelsheim mit Bescheid vom 14.10.2010 rückwirkend zum 01.01.2010 in das Zukunftsinvestitionsprogramm (**ZIP**) aufgenommen. Mit den Mitteln aus diesem Förderprogramm wurde der 2. Bauabschnitt der Modernisierung des Rathauses gefördert. Dieser Förderrahmen wurde im Rahmen der Auszahlungsantragsstellung vollständig abgerufen.

Darüber hinaus erfolgte zum 01.01.2020 die Aufnahme in das Investitionspaket zur Förderung von Sportstätten (**IVS**), in dem die Modernisierung der Sporthalle gefördert wurde.

Die im DSP und IVS angefallenen Ausgaben und Einnahmen sind im Zuge des Abschlusses der Gesamtmaßnahme gegenüber Regierungspräsidium in Form einer Gebietsabrechnung nachzuweisen.

Fördermittel

In den jeweiligen Förderprogrammen wurden folgende Förderrahmen bewilligt:

Bewilligter Förderrahmen LSP: 838.288,00 €

- Anteil Finanzhilfen Land: 502.973,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 335.315,00 €

Bewilligter Förderrahmen DSP: 4.495.044,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 939.406,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 1.757.621,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 1.798.017,00 €

Bewilligter Förderrahmen ZIP: 952.833,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 571.700,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 0,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 381.133,00 €

Bewilligter Förderrahmen IVS: 1.542.222,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 1.150.447,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 237.553,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 154.222,00 €

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 19.11.2008 vom Gemeinderat beschlossen und am 27.11.2008 öffentlich bekannt gemacht. Eine Gebietserweiterung (Teilfläche aus Flst. 12) erfolgte mit Beschluss vom 19.10.2011 und öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.2011. Mit Beschluss vom 11.03.2015 und Veröffentlichung vom 19.03.2015 wurde die Satzung für einen Teilbereich (Flst. 450/1, Teilflächen aus Flst. 450/4, Flst. 2494/4, 2495, Teilfläche aus Flst. 150, Bereich zwischen Bahnlinie und Mosbacher Straße (B27)) des Sanierungsgebiets aufgehoben.

In Anbetracht des nach 4-maliger Verlängerung am 31.12.2024 abgelaufenen Bewilligungszeitraums ist die Sanierungsmaßnahme nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) förderrechtlich und formell abzuschließen.

Mit der Betreuung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ und der Erstellung der Sanierungsabrechnung wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH als Sanierungsträger beauftragt.

Zielsetzungen / Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Im Ergebnis der als Grundlage für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erhobenen Mängel und Missstände im Gebiet wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ von Januar 2009 folgende Zielsetzungen formuliert:

➤ ***Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung in der Altstadt***

- Weiterentwicklung und Bewahrung der historischen Altstadt als zentralen Ort mit entsprechenden Funktionen (Wohnen, Handel, Gastronomie und Nahversorgung).
- Erhaltung der Schlossstraße mit ortsbildprägender Bebauung sowie ihre Funktion als zentrale Achse durch gezielte Wegführung (Leitsystem) stärken
- Weiterentwicklung rückwärtiger Bereiche für flexible Wohnnutzung.

➤ ***Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch Entkernung, Freiflächengestaltung und Begrünung***

- Entgegenwirken von Leerständen durch eine Aufwertung des Wohnstandards sowie durch mehr Freifläche zur besseren Belichtung, Belüftung und Besonnung des Wohnungsbestands.
- Gestalterische Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Freibereiche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

➤ ***Öffentliche Erschließungsflächen***

Bauliche und gestalterische Erneuerung der Gehwege und Seitenbereiche entlang der Hauptstraße sowie im Bereich der untergeordneten seitlichen Erschließungsstraßen.

➤ ***Private Baumaßnahmen***

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.
- Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden und privaten Freiflächen

- **Öffentliche Baumaßnahmen**
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei öffentlichen Gebäuden.
 - Bauliche und energetische Sanierung des Rathauses und des städtischen Kindergartens (Theresienstraße 5).

- **Außengestaltung neuer Stadteingang / Neuanbindung B27**
 - Anpassung der Heilbronner Straße und Wörthstraße an zukünftige Funktion/Bedeutung als neuer Stadteingang.
 - Ausbildung der Heilbronner Straße als neue zentrale innerstädtische Verbindungsachse zwischen Altstadt und neuer Straßenbrücke.

- **Gestaltung Bahnhofsumfeld**
 - Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßen- und Platzbereich.
 - Schaffung eines attraktiven Vorbereichs mit hoher Aufenthaltsqualität in Hinblick auf zukünftige Nutzung des Bahnhofs als Stadtbahnhaltestelle.
 - Angebot an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen in unmittelbarer Bahnhofsnähe.

- **Erneuerung von Erschließungsstraßen und -wegen/Angebot an zusätzlichen Stellplätzen**
 - Bauliche Maßnahmen bei Erschließungsstraßen in schlechtem Zustand, wie z.B. Kirchgasse, Allmendweg und Wehrgasse.
 - Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Fußwegeverbindungen im Gebiet.
 - Schaffung von zusätzlichen Quartiersstellplätzen in Altstadtnähe

- **Aufwertung des Neckarvorlandes und Verknüpfung mit der Altstadt**
 - Neckarvorland als Teil der Stadt begreifen und stärker funktional und räumlich mit Kernstadt verbinden (auch Ausgleichsfläche für beengte Altstadt)
 - Aktivierung des bestehenden Freiraumpotentials am Neckar durch zusätzliche Angebote für Freizeit, Tourismus und Naherholung.
 - Neugestaltung des Uferbereichs und Schaffung eines attraktiven Wegesystems

Im Verlauf der Maßnahme konnte ein Großteil der zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Neben den kommunalen Maßnahmen wie beispielsweise der Modernisierung und Umbau der Deutschmeisterhalle, der Bücherei, des Bürgerbüros sowie des Rathauses und der Umsetzung mehrerer Erschließungsmaßnahmen

konnten vor allem auch eine Vielzahl von Privateigentümern beim Abbruch oder der Sanierung ihrer Gebäude unterstützt werden.

Die geförderten Einzelmaßnahmen und die dafür im Förderprogramm DSP bis zum 31.12.2024 angefallenen förderfähigen Kosten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| Weitere Vorbereitung 2 Bebauungspläne, Städtebaul. Planungen, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten | rd. | 122.331,00 € |
| Grunderwerb 5 Kaufverträge | rd. | 212.699,00 € |
| Ordnungsmaßnahmen | rd. | 550.375,00 € |
| 7 Private Abbruchmaßnahmen: | rd. | 252.007,00 € |
| 2 Kommunale Abbruchmaßnahme: | rd. | 73.203,00 € |
| 5 Erschließungsmaßnahmen: | rd. | 225.165,00 € |
| Baumaßnahmen | rd. | 2.922.883,00 € |
| 66 Private Baumaßnahmen: | rd. | 1.610.974,00 € |
| 5 Gem./Folgeeinrichtungen (Bücherei, Bürgerbüro, Rathaus, Deutschmeisterhalle) | rd. | 1.281.433,00 € |
| 1 Kommunale Baumaßnahmen: (Orangerie) | rd. | 30.476,00 € |

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Das Gebiet wurde auf der Grundlage des § 142 BauGB als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet unter Einbezug der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Nach den Festsetzungen des § 154 Abs.1 BauGB ist die Stadt verpflichtet spätestens zum Abschluss der Sanierung zu prüfen, ob ein Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben ist. Dieser bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung des jeweiligen Grundstücks unter Berücksichtigung eventueller Anrechnungstatbestände, die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben. Nach § 154 Abs. 3 BauGB kann die Stadt die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zulassen oder in Anlehnung an § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn im Sanierungsgebiet

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist

und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Stadt hat im Jahr 2024 die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Altstadt“ beauftragt. Im Gutachten vom 14.10.2024 werden die zonalen Anfangs- und Endwerte sowie die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 ermittelt. Das Sanierungsgebiet wurde im Gutachten in 6 Wertzonen eingeteilt. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wurden dabei in 3 Wertzonen - 1 (Bereich Altstadt von südlich der Roemheldstraße bis nördlich Mühlstraße), 2 (Bereich nördlich und Teilbereich südlich der Roemheldstraße) und 5 (östlich der Altstadt Bereich Tiefenbacher Straße, Theresienstraße) - festgestellt. In den Wertzonen 3 Bereich Freibad südlich Roemheldstraße und westlich Tiefenbacher Straße), 4 (Bereich Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg) und 6 (Bereich westlich der Altstadt, Bereich östlich und westlich der Mosbacher Str. B27, Bereich Eisenbahnstraße, öffentliche Bedarfsflächen, Mehrflächen bei übergroßen Grundstücken) wurden hingegen keine Bodenwerterhöhungen festgestellt.

| Wertzone | Farbe | Name | Anfangswert | Endwert | Differenz |
|----------|----------|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 | hellblau | Bereich Altstadt von südlich der Roemheldstraße bis nördlich Mühlstraße | 104 €/m ² | 110 €/m ² | 6 €/m ² |
| 2 | orange | Bereich nördlich und Teilbereich südlich der Roemheldstraße | 138 €/m ² | 140 €/m ² | 2 €/m ² |
| 3 | türkis | Bereich Freibad südlich Roemheldstraße und westlich Tiefenbacher Straße | - | - | - |
| 4 | gelb | Bereich Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg | - | - | - |
| 5 | lila | östlich der Altstadt Bereich Tiefenbacher Straße, Theresienstraße | 187 €/m ² | 190 €/m ² | 3 €/m ² |
| 6 | braun | - Bereich westlich der Altstadt - Bereich östlich und westlich der Mosbacher Straße B27 - Bereich Eisenbahnstraße - öffentliche Bedarfsflächen - Mehrflächen bei übergroßen Grundstücken | - | - | - |
| - | grün | bereits aus der Sanierung entlassene Flächen | | | |

Tab. 1 Übersicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in den Wertzonen 1 - 6
(Quelle: Anfangs- und Endwertgutachten Gundelsheim, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Seite 64)

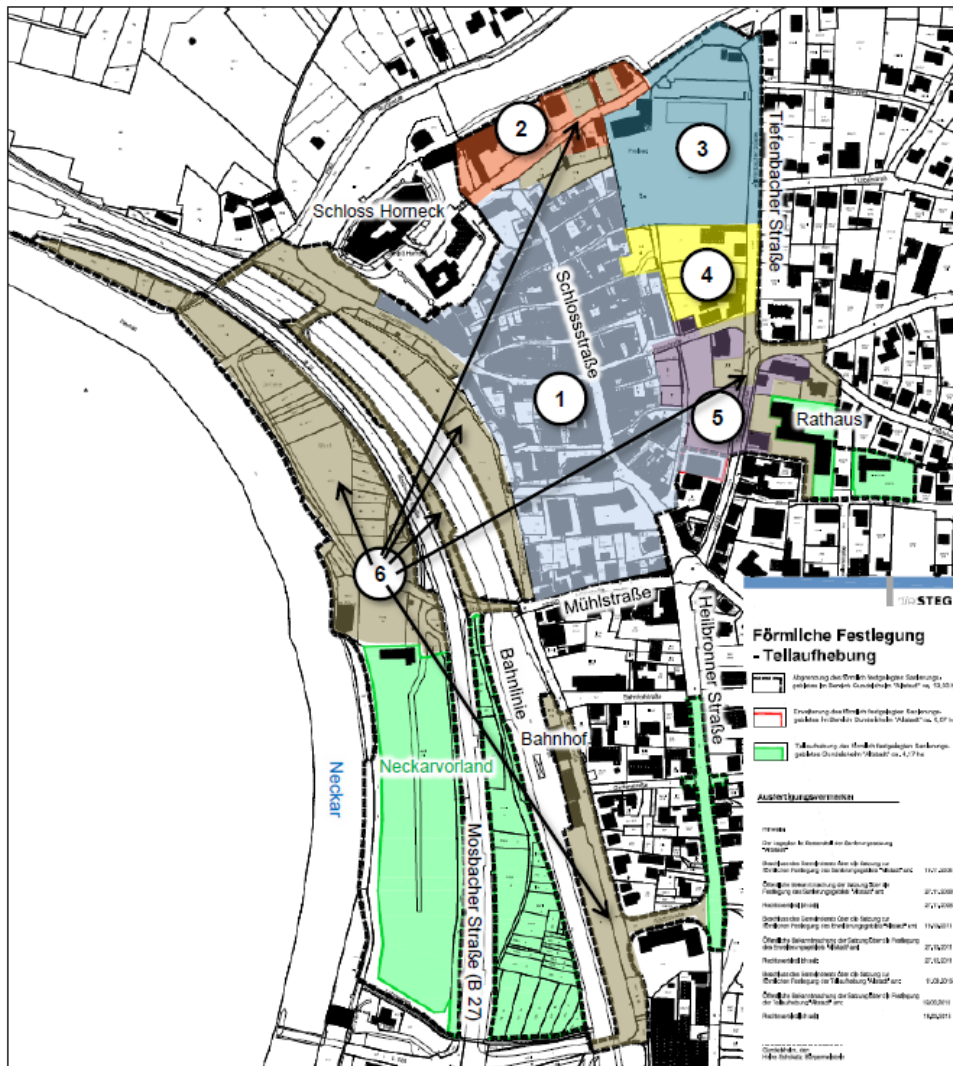


Abb. 1 Übersicht Sanierungsgebiet mit Wertzonen 1 - 6
 (Quelle: Anfangs- und Endwertgutachten Gundelsheim, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Seite 65)

Während der Sanierung wurden keine Ausgleichsbeträge vereinnahmt.

Für die Grundstücke in den Wertzonen 1 (Bereich Altstadt von südlich der Roemheldstraße bis nördlich Mühlstraße), 2 (Bereich nördlich und Teilbereich südlich der Roemheldstraße) und 5 (östlich der Altstadt Bereich Tiefenbacher Straße, Theresienstraße) wurde eine Grundbuchehebung durchgeführt und die Anzahl der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke und der Erhebungsfälle ermittelt. Im Zuge einer Einzelbetrachtung der Grundstücke wurden im Anschluss die ausgleichsbetragspflichtigen Flächen und die Bodenwerterhöhung pro Grundstück und pro Erhebungsfall festgestellt. Anrechnungen nach § 155 Abs. 1 BauGB wurden in jenen Fällen berücksichtigt, in denen sich entsprechende Tatbestände aus der Aktenlage ergaben.

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt durch Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen absehen, wenn gutachtlich eine geringfügige Bodenwerterhöhung

ermittelt worden ist und die möglichen Einnahmen unter dem voraussichtlichen Verwaltungsaufwand, der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge anfallen würde, liegen (**Bagatellregelung**).

Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten

- der Zusammenstellung und Beschaffung der Unterlagen über die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke,
- der Beteiligung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer (Vereinbarung und Durchführung von Erörterungsterminen),
- der Erstellung von vorzeitigen Ablösevereinbarungen,
- der Ermittlung grundstücksbezogener Anfangs- und Endwerte (Einzelgutachten) als Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid,
- der Erstellung und Bekanntgabe der Ausgleichsbetragsbescheide,
- der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrang-einräumung nach § 154 Abs. 5 BauGB,
- der Beitreibung des Ausgleichsbetrags, soweit die Kosten zu Lasten der Gemeinde anfallen,
- der Behandlung von Widersprüchen und Klagen, soweit die Kosten zu Lasten der Gemeinde anfallen.

Als Verwaltungsaufwand sind dabei dem Einzelfall angemessene Durchschnittssätze für die Kosten zu ermitteln, die der Stadt mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags für die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke pro Erhebungsfall entstehen.

Mit der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Im Gutachten vom 04.02.2025 wurde nachgewiesen, dass ein Missverhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand und den erzielbaren Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags bei den zum Abschluss der Sanierung ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken in den Wertzonen 1, 2, und 5 und damit im gesamten Sanierungsgebiet „Altstadt“ besteht:

| Wertzone | Anzahl agl.-pflichtige Grundstücke | Anzahl EHF | Bodenwert-erhöhung pro Wertzone | Verw.aufwand 1.130,- € je EHF | Differenz |
|--------------|------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1 | 196 | 240 | 221.682,06 € | 271.200,00 € | -49.517,94 € |
| 2 | 6 | 6 | 5.030,00 € | 6.780,00 € | -1.750,00 € |
| 5 | 5 | 6 | 6.285,00 € | 6.780,00 € | -495,00 € |
| SUMME | 207 | 252 | 232.997,06 € | 285.890,00 € | -51.762,94 € |

Tab. 2 Gegenüberstellung Bodenwerterhöhungen pro Zone und des voraussichtlichen Verwaltungsaufwand (Quelle: Gutachten über die Anwendbarkeit der Bagatellregelung, STEG Stadtentwicklung GmbH, Seite 19)

Dieses Missverhältnis würde sich bei Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen nach § 155 Abs. 1 BauGB, die sich im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern ergeben können, weiter erhöhen.

Damit kann die Stadt auf Grundlage des § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss im Sanierungsgebiet „Altstadt“ von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags bei den zum Sanierungsabschluss ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken absehen, da

- 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist
und**
- 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.**

Abrechnungsergebnis DSP

Im Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im Förderprogramm DSP bis zum Ende des Bewilligungszeitraums insgesamt 42 Auszahlungsanträge beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht und Finanzhilfen in Höhe von 2.190.167,00 EUR abgerufen. Mit der Gebietsabrechnung werden dem Regierungspräsidium weitere Einnahmen und förderfähige Ausgaben vorgelegt. Auf Basis der aktuell vorliegenden Zahlen und unter der Voraussetzung, dass diese vollständig anerkannt werden, können zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme weitere Finanzhilfen in Höhe von 353.394,00 EUR abgerufen werden. In der Sanierungsbilanz stehen den Einnahmen in Höhe von 4.503.317,44 EUR förderfähige Ausgaben von insgesamt 4.503.317,32 EUR gegenüber. Damit weist das Abrechnungsergebnis einen ausgeglichenen Saldo aus Einnahmen und Ausgaben bzw. eine sich aus dem Auszahlungsverfahren ergebende Rundungsdifferenz von 0,12 EUR aus.

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Summe der Einnahmen | 4.503.317,44 € |
| Bundesfinanzhilfen | 1.258.451,00 € |
| Landesfinanzhilfen | 1.285.110,00 € |
| Eigenanteil Stadt Gundelsheim | 1.695.707,44 € |
| Sonstige Einnahmen | 360,00 € |
| Wertansätze für Gebäude | 130.699,00 € |
| Wertansätze für Boden | 132.990,00 € |
| Summe der Ausgaben | 4.503.317,32 € |
| Weitere Vorbereitungen | 122.330,63 € |
| Grunderwerb | 212.698,92 € |
| Ordnungsmaßnahmen | 550.375,87 € |
| Baumaßnahmen | 2.922.882,93 € |
| Vergütungen | 695.028,97 € |

In der Gesamtbetrachtung der bisher bewilligten Förderprogramme ergibt sich folgendes Bild (Stand 06.02.2025):

| Einnahmen- / Ausgabengruppen | LSP | ZIP | DSP | IVS | Gesamt |
|---|--------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|
| Einnahmen | | | | | |
| 1. Städtebaufördermittel | | | | | |
| Davon Finanzhilfe Bund/Land | 502.973,00 | 571.700,00 | 2.543.561,00 | 1.388.000,00 | 5.006.234,00 |
| Davon Kommunalanteil | 335.315,17 | 381.133,33 | 1.695.707,44 | 154.222,00 | 2.566.377,94 |
| 2. Weitere Einnahmen | | | | | |
| sonstige Einnahmen | 0,00 | 0,00 | 360,00 | 0,00 | 360,00 |
| Wertansätze | 0,00 | 0,00 | 263.689,00 | 0,00 | 263.689,00 |
| Summe Einnahmen | 838.288,17 | 952.833,33 | 4.503.317,44 | 1.542.222,00 | 7.836.660,94 |
| Ausgaben | | | | | |
| 1. Weitere Vorbereitung | 27.325,94 | 0,00 | 122.330,63 | 0,00 | 149.656,57 |
| 2. Grunderwerb | 8.600,00 | 0,00 | 212.698,92 | 0,00 | 221.298,92 |
| 3. Ordnungsmaßnahmen | 943,75 | 0,00 | 550.375,87 | 0,00 | 551.319,62 |
| 4. Baumaßnahmen | 708.428,54 | 1.009.476,82 | 2.922.882,93 | 1.551.894,35 | 6.192.682,64 |
| 5. sonstige Maßnahmen | 8.481,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.481,73 |
| 6. Vergütungen | 84.509,04 | 0,00 | 695.028,97 | 0,00 | 779.538,01 |
| Summe Ausgaben | 838.289,00 | 1.009.476,82 | 4.503.317,32 | 1.551.894,35 | 7.902.977,49 |
| SALDO - Überschuss (+) / Fehlbetrag (-): | -0,83 | -56.643,49 | 0,12 | -9.672,35 | -56.644,20 |

Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Um das Sanierungsgebiet „Altstadt“ förmlich aufzuheben, muss die Sanierungssatzung mittels Aufhebungssatzung aufgehoben werden. Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen die Pflicht auf Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a Bau GB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils. Der Satzungstext der Aufhebungssatzung nebst Abgrenzungsplan ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Herr Siegfried Hellwig und Herr Volker Stegmaier von der STEG Stadtentwicklung GmbH sind anwesend und werden den Sachverhalt erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Gundelsheim sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Altstadt“ in den Wertzonen 1, 2 und 5 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, da eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt wurde und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge bei den zum Abschluss der Sanierung

ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

2. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ wird beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 Satzung zur Aufhebung
Anlage 2 Plan_Satzungsaufhebung