



# Gemeinde Höchst i. Odw.

## - Der Bürgermeister -

WfH-Fraktion  
Herrn Fraktionssprecher  
Wolfgang May  
Friedrich-Ebert-Straße 25  
64739 Höchst i. Odw.

Höchst i. Odw., den 24. Juli 2014

### **Ortskernsanierung**

- **Unser Schreiben vom 27. Juni 2014**
- **Ihre ergänzende Anfrage vom 28. Juni 2014**

Sehr geehrter Herr May,

nachfolgend zu unserem Schreiben vom 27. Juni 2014 möchten wir Ihnen hiermit Erläuterungen zur Verfahrensabwicklung der Ortskernsanierung geben.

Zu Beginn der Ortskernsanierung wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Gesamtmaßnahme beschreibt, ohne jedoch auf Details einzugehen. Zeitgleich hat sich die Gemeinde um Aufnahme in das Landesprogramm „Städtebauförderung / Ortskernsanierung“ beworben. Mit Genehmigung des Landes Hessen, damals vertreten durch das Finanzministerium und durch das Regierungspräsidium Darmstadt wurden wir in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Parallel dazu wurde eine Sanierungssatzung erarbeitet und von der Gemeindevertretung verabschiedet, die die Ziele der Sanierung und die Größe des Sanierungsgebietes definierte. Die hierin genannten Ziele ergeben sich aus dem vorgenannten Rahmenplan.

Die Ziele und auch die Durchführung der Sanierung entsprachen den Vorgaben des Städtebauförderungsgesetzes des Bundes und den dazu ergangenen hessischen Verwaltungsvorschriften.

Nach Aufnahme in das Landesprogramm und nach Fertigstellung des Rahmenplanes und Verabschiedung der Sanierungssatzung wurden von der Gemeindevertretung in den folgenden Jahren Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet als Satzung beschlossen, die bauliche Umsetzungen detailliert regeln sollten.

-2-

#### **Öffnungszeiten der Verwaltung**

montags - freitags: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags: 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung.  
E-Mail: [info@hoechst-i-odw.de](mailto:info@hoechst-i-odw.de) Internet: <http://www.hoechst-i-odw.de>

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Odenwaldkreis, BLZ: 50851952, Konto-Nummer: 90093006, BIC: HELADEF1ERB, IBAN: DE18 5085 1952 0090 0930 06  
Volksbank Odenwald, BLZ: 50863513, Konto-Nummer: 3001989, BIC: GENODE51MIC, IBAN: DE15 5086 3513 0003 0019 89  
Postbank Frankfurt Main, BLZ: 50010060, Konto-Nummer: 0013408603, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE80 5001 0060 0013 4086 03  
Gläubiger-ID: DE43FIN00000158760, Steuer-Nr. 007 226 00979 Finanzamt Darmstadt, USt-IdNr.: DE111609194

Bis ca. 1985 wurden im Rahmen der Ortskernsanierung nahezu ausschließlich gemeindliche Maßnahmen durchgeführt, insbesondere Grunderwerb für künftige öffentliche Flächen, Herstellung dieser öffentlichen Flächen, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen.

Ab ca. 1985 wurden von der Gemeinde Förderanträge auch für private Sanierungsmaßnahmen gestellt. Hier sind Ordnungsmaßnahmen privater Grundstückseigentümer, also Abbruchmaßnahmen zu 100% gefördert worden, Modernisierungsmaßnahmen am Baubestand zu 20% der Bausumme. Über die Sanierung wurde zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein Sanierungsvertrag abgeschlossen, der neben der Erfassung der Ordnungsmaßnahmen und des Modernisierungszuschusses auch den vom Eigentümer zu zahlenden Ausgleichsbetrag umfasste und die Verrechnungsmodalitäten regelte.

Antragsteller sowohl für gemeindliche Maßnahmen als auch Maßnahmen dritter Privatpersonen war ausschließlich die Gemeinde. Die Auszahlungen sind seitens des Landes Hessen direkt an die Gemeinde überwiesen worden, die Zuschüsse an Private wurden dann von der Gemeinde an die Privaten ausgezahlt, bzw. mit den Ausgleichsbeträgen verrechnet.

Beantragt wurden die Maßnahmen direkt beim Land Hessen, zunächst beim Finanzministerium, danach beim Wirtschaftsministerium, gefolgt von der Landestreuhandstelle, aktuell zuständig ist die WI-Bank.

Eine treuhänderische Abwicklung wurde seitens der Gemeinde nicht gewünscht, es gibt andere Kommunen, die z. B. die Nassauische Heimstätte als Treuhänder beauftragt haben, alle finanztechnischen Abwicklungen vorzunehmen.

Um konkret für ein Projekt Fördermittel zu erhalten, musste das Projekt zunächst beschrieben werden, z.B.:

Ankauf eines Grundstückes durch die Gemeinde, Abbruch des darauf befindlichen Gebäudes durch die Gemeinde, Herstellung eines Parkplatzes auf dem nutzbar gemachten Grundstück, Bezuschussung des Abbruches eines Nebengebäudes eines Privaten (zu 100%), Bezuschussung der Modernisierung des Hauptgebäudes eines Privaten (zu 20% der Bausumme).

Die Kosten für diese Maßnahme wurden dann haushaltsmäßig erfasst und eingestellt, ein Fördermittelantrag wurde durch die Gemeinde gestellt unter Beifügung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Nach Prüfung durch das Land Hessen erfolgte dann ein Fördermittelbescheid und die Auszahlung der Fördermittel als Vorauszahlung (nicht als Zuschuss) an die Gemeinde.

Privatpersonen haben also keine direkte Bezuschussung durch das Land erhalten, sondern ausschließlich über die Gemeinde.

Die gemeindlichen Maßnahmen wurden durchgeführt, mit dem Privaten wurde ein Sanierungsvertrag abgeschlossen, der Private hat dann ebenfalls seine Maßnahmen durchgeführt und von der Gemeinde die Bezuschussung erhalten.

Die Zwischenverwendungsnachweise stellen summarisch die bisher geleisteten Ausgaben, die staatliche Förderung, den gemeindlichen Eigenanteil sowie die gemeindlichen Einnahmen aus dem Verfahren durch Grundstücksverkäufe und Ausgleichsbeträge dar und stellen diese gegenüber.

In den Fällen, in denen ein Eigentümer weder Ordnungs- noch Modernisierungsmaßnahmen durchführen konnte oder wollte, wurde das betroffene Grundstück mit Bescheid zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen.

Diese Ausgleichsbeträge sind Einnahmen aus dem Verfahren und ergeben sich aus der Wertsteigerung des jeweiligen Grundstückes durch durchgeführte gemeindliche Sanierungsarbeiten im näheren Umkreis des betroffenen Grundstückes.

Zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge hat der Gutachterausschuss des Odenwaldkreises sogenannte Zonen innerhalb des Sanierungsgebietes geschaffen und diesen zonale Werte zugeordnet, die mit Einzelgutachten auf Plausibilität überprüft wurden.

So wurde zum Beispiel festgelegt, dass je qm eines Grundstückes im Zonenbereich 1 ein Ausgangswert von 100,-- DM anzusetzen ist. Ohne Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde hätte sich der Wert durch allgemeine Preissteigerungen auf 120,-- DM erhöht. Durch Bau eines Parkplatzes in unmittelbarer Nähe, durch Ausbau der Straße vor dem Haus und durch Herstellung einer Beleuchtungseinrichtung hat sich der Wert jedoch auf 160,-- DM erhöht. In diesem Beispielfall ergibt sich demnach ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 40,-- DM, der für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche vom Eigentümer an die Gemeinde zu zahlen war. Zum Ausgleich waren die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz befreit.

Nach und nach wurden so die gemeindlichen Sanierungsarbeiten abgeschlossen.

Die privaten Grundstücke, für die zu Beginn der Sanierung ein Belastungsvermerk im Grundbuch eingetragen wurde, wurden nach Zahlung der Ausgleichsbeträge oder nach Erfüllung der Sanierungsverträge aus der Sanierung entlassen und das Sanierungsverfahren jeweils im Einzelfall beendet.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Bitsch, Bürgermeister