



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

| Beschluss                        |     |
|----------------------------------|-----|
| Nr.                              | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt |     |

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Grumer, Susanne

Tel. Nr.:  
82-2581

Datum:  
11.04.2018

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

| 2. Beratungsfolge:         | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 14.05.2018     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat             | 18.06.2018     | öffentlich            |

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Die Stadt Offenburg sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ in den Wertzonen 8, 9, 11 und 13 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, weil

- a. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist

und

- b. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne      82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

## Sachverhalt/Begründung:

### Strategische Ziele

#### Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

#### Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### Sachverhalt

Die Sanierungsmaßnahme „Die soziale Stadt – Nordweststadt“ soll in den nächsten Monaten abgeschlossen werden. Grundlagen hierfür sind u.a. die Ermittlung und die Festsetzung der Ausgleichsbeträge. Diese Vorlage ist Teil dieser Thematik und gliedert sich wie folgt:

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
2. Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags
3. Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung
4. Entscheidung der Gemeinde

#### 1. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

##### a. Gesetzliche Bestimmungen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags. Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB) zu entrichten. Dies erfolgt durch einen Ausgleichsbetragsbescheid.

Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB). Dazu wird eine Ablösungsvereinbarung abgeschlossen.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

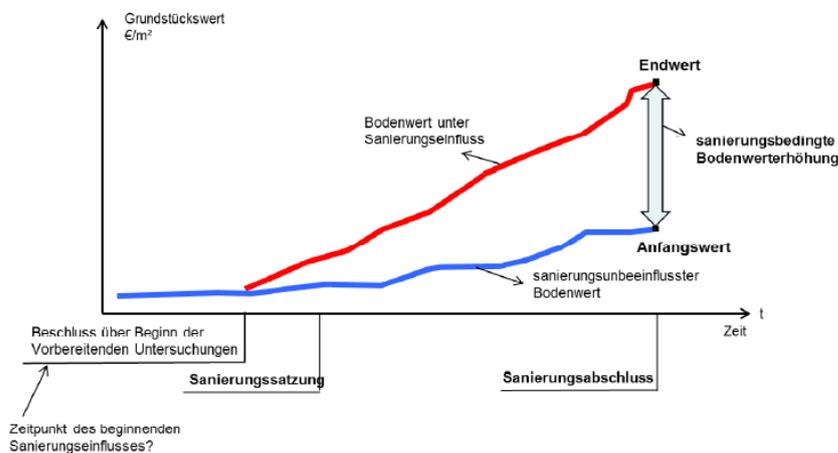
Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne 82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

Diese Klammerbegriffe können missverständlich sein, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind.



Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

## b. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Die Sanierungsstelle (FB 4 – Abt. 4.3) hat die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ beauftragt. Im Gutachten vom 15. Dezember 2017 werden für das Sanierungsgebiet die zonalen Anfangs- und Endwerte sowie die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt. Im Gutachten wird das Sanierungsgebiet in 17 Wertzonen eingeteilt.

Das Zonengutachten ist die Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln der Stadt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

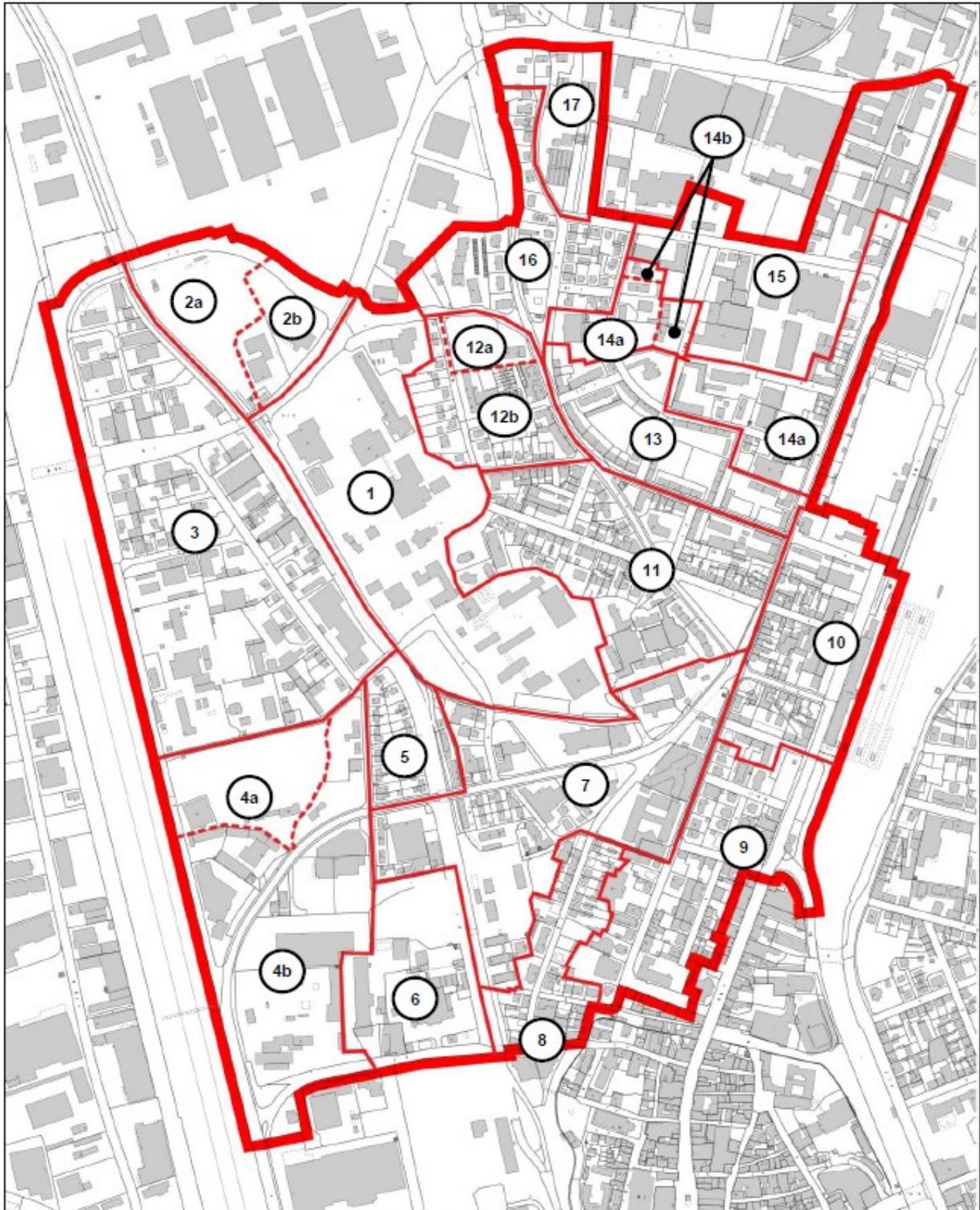
051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:    Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne    82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags



Abgrenzungsplan mit Darstellung der Wertzonen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne      82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

In lediglich sechs Wertzonen des Gutachtens werden von der Dr. Koch GmbH sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen festgestellt.

| Wertzone  | Anfangswert          | Endwert              | Differenz           |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1 Schulzentrum Nordwest - Gemeinbedarf                  | 50 €/m <sup>2</sup>  | 50 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 2a Nördlich der Otto-Hahn-Straße - Grünfläche           | 50 €/m <sup>2</sup>  | 50 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 2b Nördlich der Otto-Hahn-Straße                        | 70 €/m <sup>2</sup>  | 70 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 3 Östlich der Kinzigstraße                              | 80 €/m <sup>2</sup>  | 80 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 4a Freiburger Straße (westlicher Bereich) - Sportanlage | 50 €/m <sup>2</sup>  | 50 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 4b Freiburger Straße (westlicher Bereich)               | 210 €/m <sup>2</sup> | 210 €/m <sup>2</sup> | -                   |
| 5 Am Unteren Mühlbach                                   | 240 €/m <sup>2</sup> | 240 €/m <sup>2</sup> | -                   |
| 6 Schlachthof   | 80 €/m <sup>2</sup>  | 80 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 7 Freiburger Straße (östlicher Bereich)                 | 220 €/m <sup>2</sup> | 220 €/m <sup>2</sup> | -                   |
| 8 Gaswerkstraße   | 240 €/m <sup>2</sup> | 252 €/m <sup>2</sup> | 12 €/m <sup>2</sup> |
| 9 Oken-/Poststraße                                      | 320 €/m <sup>2</sup> | 331 €/m <sup>2</sup> | 11 €/m <sup>2</sup> |
| 10 Vor dem Bahnhof                                      | 220 €/m <sup>2</sup> | 225 €/m <sup>2</sup> | 5 €/m <sup>2</sup>  |
| 11 Franz-Volk-Straße                                    | 240 €/m <sup>2</sup> | 252 €/m <sup>2</sup> | 12 €/m <sup>2</sup> |
| 12a Am Hohen Rain - Gemeinbedarf                        | 50 €/m <sup>2</sup>  | 50 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 12b Am Hohen Rain                                       | 240 €/m <sup>2</sup> | 249 €/m <sup>2</sup> | 9 €/m <sup>2</sup>  |
| 13 Nördlich der Rheinstraße                             | 240 €/m <sup>2</sup> | 249 €/m <sup>2</sup> | 9 €/m <sup>2</sup>  |
| 14a Tulla-/Okenstraße                                   | 200 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup> | -                   |
| 14b Tulla-/Okenstraße                                   | 80 €/m <sup>2</sup>  | 80 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 15 Industriegebiet Nord                                 | 80 €/m <sup>2</sup>  | 80 €/m <sup>2</sup>  | -                   |
| 16 Im Seewinkel   | 240 €/m <sup>2</sup> | 240 €/m <sup>2</sup> | -                   |
| 17 Alte Straßburger Straße                              | 240 €/m <sup>2</sup> | 240 €/m <sup>2</sup> | -                   |

## 2. Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags

Die Sanierungsstelle hat für die Grundstücke der betroffenen Wertzonen 8, 9, 10, 11, 12b und 13 eine Grundbucherhebung durchgeführt und die ausgleichsbetragspflichtigen Flächen pro Grundstück und die Anzahl der Erhebungsfälle ermittelt.

Im Zuge einer Einzelbetrachtung der Grundstücke hat die Verwaltung die Bodenwerterhöhung pro Grundstück ermittelt. Anrechnungen von eigenen Aufwendungen, die der Eigentümer zulässigerweise nach § 155 Abs. 1 BauGB erbracht hat, wurden, soweit diese der Verwaltung bekannt waren, im Einzelfall berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Einzelbetrachtung wurde festgestellt, dass in den Wertzonen 10 „Vor dem Bahnhof“ und 12 b „Am Hohen Rain“ zum Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge zu erheben sind.

Somit verbleiben nur die vier Wertzonen 8, 9, 11 und 13 in der Betrachtung einer Ausgleichsbetragsenerhebung. Nachfolgend wird die ermittelte Bodenwerterhöhung den möglichen Einnahmen der Ausgleichsbetragsenerhebung gleichgesetzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne      82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

| Wertzone      | ausgleichsbetragspflichtige Fläche | zu erhebende Bodenwerterhöhung (Ausgleichsbetrag) | Anzahl der Erhebungsfälle |
|---------------|------------------------------------|---|---------------------------|
| 8             | 12.777 m <sup>2</sup>              | 72.270 €  | 107                       |
| 9             | 8.460 m <sup>2</sup>               | 46.581 €  | 142                       |
| 11            | 47.457 m <sup>2</sup>              | 258.606 €   | 505                       |
| 13            | 17.007 m <sup>2</sup>              | 112.343 €   | 132                       |
| <b>Summen</b> | <b>85.701</b>                      | <b>489.800 €</b>                                  | <b>886</b>                |

Die möglichen Einnahmen der Ausgleichsbetragsenerhebung im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ betragen damit rechnerisch **rd. 490.000 Euro**. Davon wären 60 % an den Zuschussgeber abzuführen, 40 % verblieben bei der Stadt.

Erfahrungsgemäß werden sich im Zuge einer Ausgleichsbetragsenerhebung in den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern weitere Anrechnungstatbestände ergeben, die eine zu erhebende Bodenwerterhöhung (Ausgleichsbetrag) im Einzelfall dann noch vermindern.

Da sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gutachterlich ermittelt wurden, befindet sich die Stadt automatisch im Verfahren zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Im Zuge der Erhebung kann die Verwaltung nun ein einem weiteren Schritt prüfen, ob die Anwendung der sogenannten **Bagatellregelung** zulässig ist und ggf. von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge grundsätzlich absehen.

### 3. Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

- a. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
- b. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Die Sanierungsstelle hat die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart (STEG) mit einem Gutachten zur Bagatellregelung beauftragt. Im Gutachten vom 16. April 2018 hat die STEG den Verwaltungsaufwand pro Erhebungsfall (EHF) für den Fall ermittelt, dass der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ von der Stadt Offenburg in allen 886 Erhebungsfällen erhoben werden muss.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne      82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

Die STEG hat zunächst in Abstimmung mit der Sanierungsstelle einen möglichen Erhebungsverlauf festgelegt. Es wurden Annahmen getroffen über die Anzahl der Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung unter Gewährung eines 20%igen Abschlags freiwillig ablösen (Phase 1). Weiterhin wurde bei den Erhebungsfällen, bei denen der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung per Bescheid zu erheben ist, festgelegt, wie viele Eigentümer Widerspruch einlegen oder klagen werden. (Phase 2). Diese Annahmen basieren auf Erfahrungswerten aus vielen abgerechneten Sanierungsgebieten.

Daneben wird bei der Prüfung auch angenommen, dass 5 % der Eigentümer eine Umwandlung in Tilgungsdarlehen beantragen werden.

| Erhebungsverlauf               |   | Anzahl |       |
|--------------------------------|---|--------|-------|
| Phase 1                        | Ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke | 152    |       |
|                                | Dabei Erhebungsfälle insgesamt          | 886    | 100 % |
|                                | Ablösevereinbarungen                    | 709    | 80 %  |
|                                | Ausgleichsbetragsbescheide              | 177    | 20 %  |
| Phase 2                        | Ausgleichsbetragsbescheide              | 177    | 100 % |
|                                | Widersprüche                            | 59     | 33 %  |
|                                | Klagen                                  | 4      | 2 %   |
| Umwandlung in Tilgungsdarlehen |   | 44     |       |

Zur Prüfung, in welchem Verhältnis Einnahmen und Verwaltungsaufwand stehen, werden die in den Phasen 1 und 2 der Ausgleichsbetragserhebung anfallenden Tätigkeiten von Sanierungsstelle, Gutachtern und Sanierungsberatern erfasst und mit entsprechenden Kosten- und Zeitanätzen hinterlegt.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands dürfen die Kosten für die Erstellung des Zonengutachtens und die Kosten für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge nicht berücksichtigt werden. Denn es handelt sich hierbei um Kosten, die bereits vor der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung anfallen.
- Bei Klagen können nur die Kosten bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands zum Ansatz gebracht werden, die die Stadt gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht geltend machen kann. D.h. Rechtsanwaltskosten und Gerichtsgebühren können nicht in Ansatz gebracht werden, weil davon auszugehen ist, dass die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Stadt rechtmäßig ist und diese Kosten letztendlich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne      82-2581

Datum:  
11.04.2018

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

---

## **Phase 1 der Ausgleichsbetragerhebung – Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung**

Nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen besonderen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnenden Beträge innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Die Sanierungsstelle wird dazu zunächst alle Grundstückseigentümer zu einer Informationsveranstaltung einladen und über die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags allgemein informieren. Ziel ist es, dass möglichst viele Grundstückseigentümer vor Abschluss der Sanierung eine Ablösevereinbarung unterzeichnen. Der Anreiz für eine vorzeitige Ablösung soll über die Gewährung eines 20%igen Verfahrensabschlags im Fall der vorzeitigen Ablösung geschaffen werden.

Jeder Eigentümer erhält in Phase 1 unabhängig davon, ob er einen Gesprächstermin wahrgenommen hat oder nicht, von der Sanierungsstelle – auch unabhängig vom Gesprächsergebnis – nach Abschluss der Gespräche ein schriftliches Angebot für die Ablösung des Ausgleichsbetrags in Form einer Ablösevereinbarung zugesandt.

Es wird davon ausgegangen, dass 80 % der Ausgleichsbetragspflichtigen das Angebot der Ablösung in Anspruch nehmen werden.

Die Gesamtkosten von Phase 1 wurden gutachterlich ermittelt und betragen rund **530.000 €**.

## **Phase 2 der Ausgleichsbetragerhebung – Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Sanierungsabschluss**

Sind nach Abschluss der Sanierung Grundstücke noch ausgleichsbetragspflichtig, ist der Ausgleichsbetrag von der Sanierungsstelle auf der Grundlage von Einzelgutachten durch Ausgleichsbetragsbescheid zu erheben.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Drittel der Ausgleichsbetragspflichtigen Widerspruch gegen die Bescheide einlegen wird. Davon werden 2 % auch Klagen einreichen.

Die Gesamtkosten von Phase 2 wurden gutachterlich ermittelt und betragen rund **280.000 €**.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Grumer, Susanne 82-2581

Datum:  
11.04.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt", Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags

## Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung durch die STEG

Für den Fall, dass die Stadt Offenburg den Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ in sämtlichen 886 Erhebungsfällen erhebt, ergibt sich ein Verwaltungsaufwand von rund 810.000 €. Pro Erhebungsfall sind dies rund 915 €.

Verwaltungsaufwand und mögliche Einnahmen einer Ausgleichsbetragserhebung sind in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

| Wertzone     | Erhebungsfälle | Ausgleichsbetrag | Verwaltungsaufwand | Ertrag (+)<br>Defizit (-) |
|--------------|----------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| 8            | 107            | 72.270 €         | 97.905 €           | -25.635 €                 |
| 9            | 142            | 46.581 €         | 129.930 €          | -83.349 €                 |
| 11           | 505            | 258.606 €        | 462.075 €          | -203.469 €                |
| 13           | 132            | 112.343 €        | 120.780 €          | -8.437 €                  |
| <b>Summe</b> | <b>886</b>     | <b>489.800 €</b> | <b>810.690 €</b>   | <b>-320.890 €</b>         |

Der Vergleich von Verwaltungsaufwand und mögliche Einnahmen (Ausgleichsbeträgen) ergibt in allen vier Wertzonen ein Missverhältnis zwischen Aufwand und Einnahmen. Die Gesamtbilanz ergibt über die vier Wertzonen ein Defizit von rund 320.000 €.

Die Stadt Offenburg kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, weil

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

#### 4. Entscheidung der Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Die soziale Stadt - Nordweststadt“ in den Wertzonen 8, 9, 11 und 13 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, weil

- a. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
- b. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.