Einreicher: Bürgermeister

öffentlich

Beschlussvorlage Nr.: 070-20

Beratungsfolge	am	empfohlen/ beschlossen			Rückstellung	Bemerkung
		ja	nein	enthalten		
Bau- und Vergabeausschuss	12.02.2020					
Stadtrat	27.02.2020					

Betreff:

Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet der Stadt Calbe (Saale) mittels Ablösevereinbarung gem. § 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB					
Datum	Fachbereichsleiter/in	Datum	Bürgermeister	Datum	Vorsitzender des Stadtrates

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) beschließt die vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet der Stadt Calbe (Saale) mittels Ablösevereinbarung gem. § 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB.

Bei der Zahlung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.12.2020 wird ein Abschlag in Höhe von 4 % gewährt.

Erläuterung/Begründung:

1. Fachlich

Die Stadt Calbe (Saale) wurde 1991 in das Förderprogramm des Bundes und des Landes für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aufgenommen. Mit der Beschlussfassung des Stadtrates über die Sanierungssatzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff BauGB (umfassendes

Verfahren) festgelegt.

Gemäß § 154 BauGB werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet von den Grundstückseigentümern keine Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben.

Die Gemeinde ist gemäß § 154 BauGB verpflichtet, Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung 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 für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Höhe des Ausgleichsbetrages hängt somit nicht vom Umfang der eingesetzten Städtebauförderungsmittel oder sonstigen Investitionen im Sanierungsgebiet ab, sondern allein von den durch die Sanierung bewirkten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke.

Der Anfangswert wird nicht zu einem Stichtag vor Beginn der Sanierung eingefroren, sondern unter Berücksichtigung der sich ändernden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage, rechtlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen hervorgerufen werden, zum Bewertungsstichtag fortgeschrieben. Auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat.

Das Verfahren der Ausgleichsbetragshebung dient dazu, die Eigentümer im Sanierungsgebiet in angemessener Form an der Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu beteiligen. Damit wird eine Besserstellung gegenüber Eigentümern außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten vermieden.

Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden nicht von der Kommune ermittelt, sondern von den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt. Der Ausschuss erstellte im letzten Jahr die besondere Bodenrichtwertkarte für das gesamte Sanierungsgebiet mit den sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten und sanierungsbedingten Endwerten (Teilbereiche).

- **Erhebungsverfahren (Wann müssen bzw. können Ausgleichsbeträge bezahlt werden?)**

Der Ausgleichsbetrag ist im Regelfall nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (§ 154 Absatz 3 BauGB) zu entrichten und wird per Bescheid angefordert. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages per Bescheid wird den betroffenen Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der Wertermittlung und der anrechenbaren Beträge gegeben (§ 154 (4) BauGB). Die so erzielten Einnahmen sind in Abhängigkeit vom Ergebnis der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ggf. anteilig an Bund und Land zu erstatten.

Darüber hinaus besteht nach § 154 BauGB neben einer vorzeitigen Festsetzung oder einer Vorauszahlung (auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen im Einzelfall) auch die Möglichkeit der Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung.

- **Verfahrensweise und Vorteile bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung**

Die Ablösevereinbarung, deren Anwendung im Ermessen der Stadt liegt, bedarf als öffent-

lich-rechtlicher Vertrag der Schriftform. Das Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrages während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme birgt sowohl für die betroffenen Eigentümer als auch für die Stadt Vorteile.

Der Abschluss der Ablösevereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt erfolgt freiwillig. Zeit- und kostenaufwändige Bescheidverfahren sind überflüssig. Das Rechtsmittelrisiko wird so minimiert. Ratenzahlungsvereinbarungen können zur Vermeidung von Härtefällen individuell abgestimmt und vereinbart werden.

Die Ausgleichsbetragerhebung per Ablösevereinbarung ist darüber hinaus deshalb vorteilhaft für die Stadt, weil die eingenommenen Beträge dem Sanierungsvermögen vollständig zufließen und unmittelbar zur Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden können (bei Erhebung nach Abschluss der Sanierung sind die Einnahmen ggf. anteilig an Bund und Land zu erstatten).

Die in den Verträgen getroffenen Regelungen über den Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend.

Der Abschluss einer Ablösevereinbarung bedeutet nicht automatisch die Entlassung des Grundstücks aus der Sanierung. Auch nach der Ablösung der Ausgleichsbeträge bestehen weiterhin steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommen-steuergesetz. Außerdem gelten weiterhin die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten gem. §§ 144/145 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungen).

Mit der im Jahr 2019 durch den Gutachterausschuss erarbeiteten Bodenrichtwertkarte liegen die Voraussetzungen vor, Ausgleichsbeträge auch für die nachfolgenden Straßen zu erheben:

- Ritterstraße
- Lampengasse
- Kuhgasse
- Sonnengasse
- Neustadt
- Wassertor
- Badergasse
- Scheunenstraße
- Entengasse
- Tuchmacherstraße

• **Höhe der Ausgleichsbeträge**

Das Sanierungsgebiet wurde in verschiedenen Bodenrichtwertzonen eingeteilt, wobei in diesen der Grad der Umsetzung unterschiedlich ist.

Für diese Bodenrichtwertzonen liegen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zwischen 1,00 € und 5,00 € je qm Grundstücksfläche.

Bei vorzeitiger Ablösung im Jahr 2020 wird durch die Verwaltung ein Abschlag in Höhe von 4 % vorgeschlagen.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen der Vorlage		☒ Ja	☐ Nein
Pflichtaufgaben ☒	Freiwillige Aufgaben ☐		
Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr		☒ Ja	☐ Nein
Ergebnisplan ☒	Finanzplan/ Investitionstätigkeit ☐		
Veranschlagung im Finanzplan		☒ Ja	☐ Nein
Bemerkungen	Unterschrift Kämmerei		