

Beschlussvorlage

2014-2019/SR-280

Status: öffentlich

Fachbereich FB Bau/Stadtentwicklung
Verfasser Carola Elsner

Erstellungsdatum: 11.10.2018
Aktenzeichen 61.50.05

Betreff:

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gegenüber den Grundstückseigentümer in dem festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Genthin

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
17.06.2019	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
20.06.2019	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

☐ **beschlossen**

☐ **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des § 154 BauGB, freiwillige Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet „Genthin Innenstadt“ abzuschließen und im Rahmen dessen eine gestaffelte Reduzierung der Ausgleichsbeträge wie folgt zu gewähren:

- Stufe 1: Zahlung bis zum 31.12.2019 – Reduzierung des Ausgleichsbetrages um 5 %
- Stufe 2: Zahlung bis zum 30.06.2020 - in Raten, aber ohne Rabattierung

Als Stichtag für die jeweilige Höhe der Reduzierung des Ausgleichsbetrages (Stufe) gilt das Datum des Eingangs der gegengezeichneten Ausgleichsvereinbarung des Grundstückseigentümers bei der Stadt Genthin.

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind darauf ausgerichtet, ein bestimmtes Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem beschleunigten Erneuerungsprozess umzugestalten und zu verbessern.

Für das Gebiet „Innenstadt“ in der Stadt Genthin ist mit Satzungsbeschluss vom 03.03.1994, rechtskräftig mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/95 vom 24.05.1995, die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden.

Mit der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff BauGB (umfassende Verfahren) festgelegt.

Im Zeitraum vom 1994 bis 2021 sind Maßnahmen im Rahmen des Landesförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinn von §§ 136 bis 171 des BauGB“ gefördert worden bzw. können noch einer Förderung unterliegen. Auf diese Fördergegebenheiten als auch auf die sich daraus ggf. verbundenen Zahlungsverpflichtungen der Grundstückseigentümer wurde informiert.

Die Stadt Genthin bekam vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt die Auflage, die Sanierungsmaßnahme „Genthin Innenstadt“ bis zum 31.12.2020 abzurechnen. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist zwingender Bestandteil dieser Abrechnung. Gemäß § 235 BauGB laufen alle Sanierungssatzungen die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind zum 31.12.2021 aus.

Der Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet hat die sanierungsbedingte, mit öffentlichen Mitteln bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages an die Gemeinde finanziell auszugleichen. Dabei ist kein wirtschaftlich nutzbares Grundstück von der Erhebung der Ausgleichsbeträge ausgeschlossen. Demgegenüber wurden von den Grundstückseigentümern keine Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen durch die Stadt Genthin erhoben.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist eine gesetzliche Pflicht der Gemeinde (keine Ermessensentscheidung)! Demzufolge ist auch die Stadt Genthin gemäß § 154 BauGB verpflichtet, Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet zu erheben.

Der Ausgleichsbetrag entspricht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der Erhöhung des Bodenwertes aufgrund der durchgeführten Sanierung (Endwert) im Vergleich zum Bodenwert sofern keine Gesamt-sanierungsmaßnahme durchgeführt worden wäre (Anfangswert). Dabei ist es unerheblich, ob an dem Haus des Eigentümers Sanierungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgt sind, ein Grundstücksverkauf stattgefunden hat oder ein Erbfall vorliegt.

Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wurden nicht von der Stadt Genthin ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen und deren Darstellung in einer besonderen Bodenrichtwertkarte beauftragt.

Vom Gutachterausschuss liegt die Bodenrichtwertkarte mit Darstellung der Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit Werteermittlungsstichtag 18.11.2014 vor. Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ erfolgte eine Einteilung in 12 zonale Grundwertgebiete, wobei sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zwischen 0,00 €/m² und 8,00 €/m² Grundstücksfläche ermittelt worden sind.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Es gibt drei Möglichkeiten zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Hierbei handelt es sich um eine Erhebung per Bescheid, per Teilleistungsbescheid und mittels Ablösevereinbarung.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Teilleistungsbescheid wird seitens der Verwaltung nicht

favorisiert, da dieser mit zusätzlichem Aufwand verbunden ist und letztlich nochmals in einem Bescheid nach Abschluss der Sanierung gem. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Form eines Endbescheides endet.

Seitens der Verwaltung werden daher die nachstehenden zwei Variante zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen beleuchtet:

- a) per Bescheid nach Abschluss der Sanierung gem. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB
- kein Ermessen der Gemeinde, weder im Grundsatz, noch in der Höhe des Betrages(!)
 - Zahlungsziel innerhalb von 4 Wochen
 - anfechtbarer Verwaltungsakt
 - Einnahmen nicht im Sanierungsgebiet einsetzbar (Mittel fließen lediglich zu 33 % dem kommunalen Haushalt zu, 66 % erhalten als Fördermittelgeber Bund und Länder zurück).
- b). mittels Ablösevereinbarung vor Abschluss der Sanierung gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- Ermessensentscheidung der Gemeinde ohne besondere Bindung (kein Rechtsanspruch)
 - öffentlich-rechtlicher Vertrag (in beiderseitigem Einvernehmen, freiwillig, nicht anfechtbar)
 - Ablösebetrag muss sich am voraussichtlichen Ausgleichsbetrag orientieren (Anfangs- und Endwerte liegen vor)
 - Einnahmen sind im Sanierungsgebiet einsetzbar
 - nach Zahlung des Ablösebetrages keine weiteren Zahlungen mehr nach Aufhebung der Sanierungssatzung
 - Löschung Sanierungsvermerk möglich (Preisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB entfällt)

Seitens der Verwaltung wird die Variante b) favorisiert und ist auch Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Sie steht allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung seitens der Kommunalaufsicht des Landkreises Jerichower Landes. Die Beteiligung erfolgt umgehend nach erfolgreicher Beschlussfassung.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträge mittels Abschluss einer Ablösevereinbarung bürgt folgende Vorteile sowohl für die Stadt als auch für die Grundstückseigentümer:

Für die Stadt:

- größere Ermessensspielräume
- Einnahmen im Gebiet einsetzbar
- hohe Rechtssicherheit
- geringerer Verwaltungsaufwand
- höhere Akzeptanz

für die Grundstückseigentümer:

- geringerer Absolutbetrag, bei Annahme Abschläge
- Möglichkeit, gestaltend auf die Vereinbarung einzuwirken (Zahlungsmodalitäten u.a.)
- frühzeitige Kostensicherheit (Endgültigkeit der Ablösung)

Die Ablösung erfolgt durch freiwillige Ablösevereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt. Ratenzahlungsvereinbarungen können zur Vermeidung von Härtefällen individuell abgestimmt und vereinbart werden. Dabei sollte ein Zeitrahmen von 24 Monaten nicht überschritten werden.

Die in den Verträgen getroffenen Regelungen über den Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Danach fällt keine weitere Erhebung seitens der Stadt mehr an, auch wenn die tatsächliche sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung anders verlaufen sollte als gegenwärtig ermittelt worden ist. Ebenso wenig kann der Eigentümer Rückforderungen an die Stadt geltend machen, sollte der Ablösebetrag die eingetretene Werterhöhung übersteigen.

Noch vor knapp 2 Jahren wurde die Höhe des Abschlages mittels Zustimmung der Bewilligungsstelle (Landesverwaltungsamt) schriftlich eingeholt. Diesen Verfahrensgang gibt es nicht mehr, so dass auch hier das Finanzrisiko im Rahmen etwaiger Zahlungsrückforderungen bei Anwendung des Verfahrens bei der Stadt verbleibt und erst mit Vorlage des Endbescheides die Entscheidung dieser Behörde verbindlich vorliegt. Anzumerken bleibt noch, dass auch weiterhin Kommunen eine Staffelung bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Form der freiwilligen Ablösevereinbarung im

Rahmen der Gleichbehandlung zur Umsetzung bringen. Die vorbenannte Einbindung der Kommunalaufsicht des Landkreises Jerichower Land mindert dieses Risiko nicht.

Die Staffelung bis zum 31.12.2019 wird damit begründet, dass die Stadt ein großes Interesse hat, einen möglichst großen Anteil der Beiträge bis zum Jahresende 2019 zu erhalten, um vor Abschluss der Gesamtmaßnahme (2021) Mittel für die Durchführung wenigstens einer Einzelmaßnahme zu erhalten, die durch den BUV zeitnah zu bestimmen ist.

Der Abschluss einer Ablösevereinbarung bedeutet nicht automatisch die Entlassung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet. Beispielsweise können Grundstückseigentümer auch nach Zahlung des Ausgleichsbetrages steuerliche Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen:

2019 Einnahmen – ca. 200.000 € - steht in Abhängigkeit der Berechnung der einzelnen Grundstücksflächen

2019-2020 Ausgaben - analog der Einnahmen im Rahmen des Förderprogramms bzw. bei Rückzahlung 2/3 Abführung an die Fördermittelgeber zzgl. ca. 50.000 € Kosten für Beitragsverfahren sowie bei möglicher Rückerstattung gewährter Rabattierung bei Staffelung in Höhe von max. 10.000€.