

Baudienstleistungen	
Vorlagen Nr.:	174/13/16
Status:	öffentlich
Datum:	08.12.2015
Beratungsfolge	11.01.2016 Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss 13.01.2016 Finanz- und Wirtschaftsausschuss 19.01.2016 Hauptausschuss 25.01.2016 Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff	
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt Gardelegen" hier: Ablösung Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die Anfangs- und Endwerte der Grundstücksbodenwerte im Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt hat.

Die Differenz zwischen beiden Werten ergibt den Ausgleichsbetrag in €/m² Grundstücksfläche, den jeder Grundstückseigentümer gemäß § 154, Absatz 1, Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet zu entrichten hat.

2. dass die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet den errechneten Ausgleichsbetrag *vor Ende der Sanierung* ablösen können (§ 154, Absatz 3, Satz 3 BauGB).
3. dass die Hansestadt den Eigentümern im Sanierungsgebiet zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge Abschläge gewährt.
Folgende Abschläge werden festgelegt:
20 % des Ablösebetrages im ersten Jahr nach der Beschlussfassung
5 % des Ablösebetrages im zweiten Jahr nach der Beschlussfassung.
4. Der Stadtrat beauftragt die Bürgermeisterin, die Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ durch Rundbrief an alle betroffenen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bekannt zu machen.

Auf die Anrechnung von Abschlägen in den ersten beiden Jahren nach der Beschlussfassung ist hinzuweisen.

Es ist klarzustellen, dass ab dem dritten Jahr nach der Beschlussfassung kein Anspruch auf Abschläge von dem errechneten Ausgleichsbetrag besteht.

Beratungsergebnis

Gremium Stadtrat					Sitzung am 25.01.2016	TOP
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)
☐	☐					

Begründung:

Zu Ziffer 1 der Beschlussvorlage

O.g. Verfahren ist dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss im Oktober 2010 vorgestellt worden.

Die Begründung der Informationsvorlage über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Oktober 2010, ist dieser Beschlussvorlage nochmals beigelegt (vgl. Anlage 1).

In der Informationsvorlage waren

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung
- die Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet vor Abschluss der Sanierung

vorgestellt worden.

Nunmehr liegt das Ergebnis der Anfangs- und Endwertermittlung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet „Altstadt“ vor.

Die Ermittlung hat der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Am 23./24. Juni 2015 hat der Gutachterausschuss das Sanierungsgebiet hierzu besichtigt und verfahrensgemäß bewertet.

Das Ergebnis liegt mit Datum vom 07. Oktober 2015, bei der Hansestadt eingegangen am 09. Oktober 2015, vor (vgl. beiliegender Lageplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit der entsprechenden Bodenbewertung und Erläuterung).

Die Ergebnisse im Einzelnen:

lfd. Nr.	Bodenwertzone	Anfangswert €/m² Grundstücks- fläche	Endwert €/m² Grundstücks- fläche	Ausgleichs- betrag €/m² Grundstücks- fläche
1	2	3	4	5
1	Stadtmitte	52	-57	-5
2	Zentrumsnahe R.-Breitscheid-Straße	48	-52	-4
3	Nördliche Nicolaistraße/Holzmarkt	39	-42	-3
4	Wallnahe Rudolf-Breitscheid-Straße	35	-38	-3
5	Südliche Ernst-Thälmann-Straße	31	-34	-3
6	Südlicher Holzweg/An der Feuerwehr	30	-33	-3
7	Aschberg/Marienkirchplatz	28	-30	-2
8	Sandstraße/Salzwedeler-Tor-Straße	26	-29	-3
9	Bereich Nördliche Bahnhofstraße	26	-29	-3
10	Bereich Burgstraße	24	-26	-2
11	Nicolaikirchplatz	22	-24	-2
12	Philipp-Müller-Straße	22	-24	-2
13	Bereich Vor dem Salzwedeler Tor	17	-19	-2
14	Stendaler St./Feldstr./An der Feuerwehr	17	-19	-2
15	Oelstraße/Baderstraße	17	-18	-1
Einzelbeträge gesamt €				-40
Ausgleichsbetrag €/m² Grundstücksfläche im Durchschnitt				2,67

Der Gutachterausschuss hat das Sanierungsgebiet in Abstimmung mit der Hansestadt in 15 Bodenwertzonen eingeteilt.

In vorstehender Tabelle sind die Bodenwertzonen kurz bezeichnet. Die ermittelten Anfangs- und Endbodenwerte der Zonen sind in den Spalten 3 und 4 gegenüber gestellt.

Spalte 5 gibt einen Überblick über das Bewertungsergebnis der einzelnen Zonen insgesamt.

Der höchste Ausgleichsbetrag ist in der Stadtmitte errechnet worden. Er beträgt 5 €/m² Grundstücksfläche. Im Bereich Oelstraße/Baderstraße ergibt sich (nur) 1 €/m² (geringster Betrag).

Die übrigen Bewertungen liegen dazwischen.

Durchschnittlich ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 2,67 €/m² Grundstücksfläche ermittelt worden.

Zu Ziffer 2 der Beschlussvorlage

Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet ist es möglich, den errechneten Ausgleichsbetrag *vor Ende der Sanierung* abzulösen.

Die Ablösung ist im Hinblick auf den noch vorhandenen Sanierungsbedarf der Altstadt vorteilhaft, weil die eingenommenen Beträge dem Sanierungsvermögen zufließen und unmittelbar zur Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden können.

Bei Erhebung *nach Abschluss der Sanierung* sind die Einnahmen anteilig an Bund und Land zu erstatten.

Zu Ziffer 3 der Beschlussvorlage

Um das Interesse der Eigentümer im Sanierungsgebiet zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge zu wecken und das Ablöseverfahren (überhaupt) in Gang zu setzen, sollte die Hansestadt Abschläge gewähren.

Die Höhe der Abschläge bedarf der Zustimmung des Landesverwaltungsamts (Bewilligungsstelle).

Es liegt eine Zustimmung des Landesverwaltungsamts vom 07. Mai 2012 vor.

Da das Ablöseverfahren – vor Ende der Sanierung – abgeschlossen sein muss, sollte es im Verlauf des Jahres 2016 in wesentlichen Teilen beendet werden.

Das Ende der Sanierung leitet sich ab aus der beabsichtigten Begrenzung seitens des Fördermittelgebers, Mittel aus o.g. Städtebauförderprogramm maximal für 20 Jahre bereitzustellen. Die Sanierung sollte deshalb etwa im Jahr 2020 abgeschlossen sein.

Im Hinblick auf das Ende der Sanierung im Jahr 2020 schlägt das Bauamt vor, mit einem Abschlag von 20 % des Ablösebetrages im ersten Jahr nach der Beschlussfassung einen relativ hohen Anreiz zu setzen.

Im zweiten Jahr nach der Beschlussfassung sollte nur ein *bewusst* geringer Abschlag in Höhe von 5 % des Ablösebetrages gewährt werden, damit ein hohes Interesse an einer zügigen Ablösung *bereits im Vorjahr* besteht.

Zu Ziffer 4 der Beschlussvorlage

Um die beabsichtigte Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet in Gang zu setzen, ist es erforderlich, das Verfahren allen betroffenen Grundstückseigentümern bekannt zu machen.

In einem geeigneten Rundschreiben ist auf die Anrechnung von Abschlägen in den ersten beiden Jahren nach der Beschlussfassung hinzuweisen und klarzustellen, dass ab dem dritten Jahr kein Anspruch auf Abschläge von dem errechneten Ausgleichsbetrag besteht.

Die Höhe der Einnahme durch die Ausgleichsbeträge kann zahlenmäßig noch nicht beziffert werden.

Um Zustimmung zu dem Verfahren wird gebeten.

Anlagen:

- ❖ Begründung zur Informationsvorlage von Oktober 2010
- ❖ Lageplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt Gardelegen“ mit den festgesetzten Anfangs- und Endbodenwerten, ermittelt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
- ❖ Schreiben des Gutachterausschusses vom 07. Oktober 2015 mit Erläuterung der Bodenwertermittlung
- ❖ Genehmigung Höhe Abschlag durch das Landesverwaltungsamt

Finanzielle Auswirkungen:

Ja: (x) **Nein:** ()

Veranschlagung im Ergebnishaushalt	()	Investitionsplan	()
Buchungsstelle	()		()
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Erträge	€	Einzahlungen	€
Jährliche Folgeaufwendungen durch Zinsen/Abschreibung etc.		€	
mögliche Sonderposten	€		
jährliche Folgeaufwendungen bis	20__		