

**SALEG** · Turmschanzenstraße 26 · 39114 Magdeburgin der **NORD/LB**-GruppeHansestadt Gardelegen  
Herrn Bauamtsleiter Behrends  
R.-Breitscheid-Straße 3  
39638 Gardelegen

als Treuhänder der Hansestadt Gardelegen

Magdeburg, 18. Januar 2016

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Gardelegen“  
hier: Ergänzende Mitteilungsvorlage zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen**

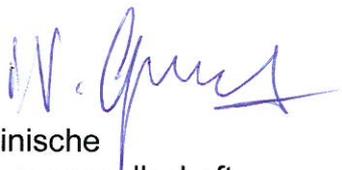
Sehr geehrter Herr Behrends,

mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 hatten wir Ihnen den Entwurf für eine Beschlussvorlage zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen übergeben. Die Vorlage wird gegenwärtig in den Stadtratsausschüssen erörtert.

Wie besprochen – erhalten Sie hierzu eine ergänzende Mitteilungsvorlage zur Prüfung und zur Weitergabe an den Hauptausschuss.

Ihre Rückfragen beantworten wir gern.

Mit freundlichen Grüßen

SALEG  
Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft**Anlage**

Mitteilungsvorlage Hauptausschuss – öffentlich

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Gardelegen“  
hier: Ablösung Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet**

- 1 Was genau liegt im Sanierungsgebiet?**
- 2 Was hat zur Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet beigetragen? Gesamtinvestitionen in welcher Höhe haben die Bodenwertsteigerungen bewirkt?**
- 3 Höhe des Zahlungsfälligkeitsabschlags bei freiwilliger Ablösung des Ausgleichsbetrages/Höhe des Nachlasses für Vertragsabschluss**
- 4 Mit Einnahmen in welcher Höhe rechnet die Hansestadt**

Als Sanierungsträger der Hansestadt Gardelegen nehmen wir zu o.g. Fragen wie folgt Stellung:

**1 Was genau liegt im Sanierungsgebiet?**

Randstraßen des Gebiets, an denen die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft, wie

- ❖ die Schillerstraße
- ❖ die Goethestraße
- ❖ die Straße Am Burgwall
- ❖ Teile der Stendaler Straße und
- ❖ der Isenschribber Straße

liegen *nicht* im Sanierungsgebiet und können aus Sanierungsfördermitteln nicht finanziert werden.

Die Kostentragung bei Erneuerung dieser Straßen ergibt sich aus der Straßenausbauesatzung der Hansestadt. Die Satzung verpflichtet die Anlieger zur Mitfinanzierung der Straßenerneuerungen; Anlieger müssen Ausbaubeiträge an die Hansestadt zahlen.

**2 Was hat zur Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet beigetragen? Gesamtinvestitionen in welcher Höhe haben die Bodenwertsteigerungen bewirkt?**

Alle Grundstückseigentümer, deren Grundstücke *im* förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Gardelegen“ liegen, müssen (wegen des besonderen Sanierungsrechts, §§ 154 ff Baugesetzbuch) einen Ausgleichsbetrag für höhere Boden-

werte ihrer Grundstücke an die Hansestadt zahlen. Die höheren Bodenwerte ergeben sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Gebietsneuordnung.

Folgende Investitionen haben zu der Bodenwertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet beigetragen (Ausgaben kumulativ am 31. Dezember 2015):

<b>Städtebauliche Fördermaßnahmen</b>	<b>Kostenrahmen €</b>	<b>Fördermittel €</b>	<b>Kommunale Eigenmittel €</b>
"Altstadt "	18.584.016,60	12.389.344,40	6.194.672,20
"Historische Altstadt"	5.979.962,45	4.783.969,96	1.195.992,49
"Altstadt/Bahnhofsvorstadt"	5.950.071,06	3.966.714,04	1.983.357,02
<b>Gesamt</b>	<b>30.514.050,11</b>	<b>21.140.028,40</b>	<b>9.374.021,71</b>

(vgl. Zwischenabrechnung Haushaltsjahr 2015)

Die Hansestadt hat Mittel aus drei Städtebauförderprogrammen erhalten, um Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Wie sich die Mittel auf die einzelnen Programme

- ❖ Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Gardelegen“
- ❖ Städtebaulicher Denkmalschutz Erhaltungsmaßnahme „Historische Altstadt“
- ❖ Stadtumbau-Ost Aufwertungsmaßnahme „Altstadt/Bahnhofsvorstadt“

verteilen, ergibt sich aus der vorstehenden Übersicht.

Gerundet 30,5 Mio. € wurden seit 1991 investiert. Davon hat die Hansestadt gerundet 21,1 Mio. € an Fördermitteln erhalten.

Die Fördermittel haben Bund und Land je zur Hälfte bereitgestellt, *unter der Voraussetzung* dass die Hansestadt kommunale Eigenmittel in Höhe von aufgerundet 9,4 Mio. € aufbringt.

Die Gesamtinvestitionen haben dazu beigetragen, die Altstadt Gardelegen attraktiver und lebenswerter zu gestalten. Die Altstadt wird (überwiegend) wieder als Stadtmitte mit hoher Lebensqualität wahrgenommen.

Dies hat zu einem Anstieg der Grundstücksbodenwerte in der Altstadt geführt.

Der Anstieg ergibt sich aus Kaufpreissammlungen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt und in der Hansestadt durchzuführen hat, und aus ergänzenden Ermittlungen.

Konkret hat der Gutachterausschuss durchschnittliche Bodenwertsteigerungen von 1 bis 5 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermittelt. In der Stadtmitte ergeben sich bis zu 5 € höhere Bodenwerte, als in weniger attraktiven Randlagen der Altstadt.

### **3 Höhe des Zahlungsfälligkeitsabschlags bei *freiwilliger* Ablösung des Ausgleichsbetrages/Höhe des Nachlasses für Vertragsabschluss**

Am Ende der Sanierung hat die Hansestadt Ausgleichsbeträge *durch Bescheid zu erheben* und muss die betreffenden Einnahmen an die Fördermittelgeber weiterleiten (zurückzahlen).

Vor Ende der Sanierung erzielte Einnahmen kann sie *zur Sanierung weiterer Maßnahmen einsetzen*.

Rechtswirksam ist hier (nur) die vorzeitige Ablösung *auf freiwilliger Basis*.

Mit dem vorgeschlagenen Zahlungsfälligkeitsabschlag soll die Bereitschaft der Grundstückseigentümer geweckt werden, hierzu eine *freiwillige* Ablösevereinbarung (Vertrag) mit der Hansestadt abzuschließen.

Erfahrungsgemäß steigt die Eigentümerbereitschaft für einen Vertragsabschluss *um so mehr, je höher der Nachlass ist*.

Deshalb schlagen wir vor, den Abschlag, wie mit dem Fördermittelgeber (Landesverwaltungsamt) abgestimmt, so hoch wie möglich anzusetzen und 20 % Nachlass zu gewähren.

Dieses Verfahren verspricht eine zügige Ablösung der Ausgleichsbeträge.

Die vorgeschlagene Verringerung des Abschlags schon nach Ablauf *eines Jahres* auf nur noch 5 % wird das Verfahren weiter beschleunigen (je länger man wartet, um so mehr muss man zahlen).

### **4 Mit Einnahmen in welcher Höhe rechnet die Hansestadt**

Als Grundlage für die Ermittlung der Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen haben wir folgende Annahmen getroffen:

Anzahl Grundstücke im Sanierungsgebiet ca	516
Durchschnittliche Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Differenz zwischen dem Anfangs- und Endwert der Grundstücksbodenwerte/durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	2,67 €/m <sup>2</sup>
Inanspruchnahme des günstigsten Abschlags i.H.v. 20 %/ der günstigste Abschlag wird nur im 1. Jahr gewährt/ 100 % der Grundstückseigentümer nehmen teil/ Einnahmen gerundet	
(2,67 € x 350 m <sup>2</sup> x 516 Grundstücke x 0,80 = 385.761,60 €)	385.000 €

Die Hansestadt rechnet mit Einnahmen in Höhe von 385.000 €.