Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 12.09.2019

Beschluss-Nr.: 039-(VII.)/2019

Gegenstand der Vorlage:
Angebot an Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern" zur Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung mit einem Abschlag von 5 %

Gesetzliche Grundlage:

§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB (in der derzeit gültigen Fassung)

Begründung:

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer von in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Stadt zu entrichten. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung. Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen Anfangswert (Bodenwert ohne Sanierungsbeeinflussung) und dem Endwert (Bodenwert unter Berücksichtigung der Sanierungsbeeinflussung).

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Regelfall nach Abschluss der Sanierung, das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung, fällig. Die Erhebung erfolgt durch Verwaltungsakt per Bescheid.

Die Gemeinde kann gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Dabei handelt es sich sowohl für die Stadt als auch für den Eigentümer um eine freiwillige Möglichkeit.

Aufgrund dessen hat die Stadt Haldensleben bereits 2009 begonnen, mit Grundstückseigentümern Ablösevereinbarungen für den vorzeitigen Ausgleichsbetrag abzuschließen. Das geschah auf der Grundlage einer besonderen Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet (mit verschiedenen festgelegten Wertzonen), welche der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit Stichtag vom 24.07.2008 erstellte (Anlage 1).

Unter angemessener Berücksichtigung der Wartefrist bis zum Abschluss der Sanierung und der Abzinsung sind seinerzeit Abschläge angeboten worden, beginnend 2009 mit 20 % und mit einer jährlichen Abstaffelung um 4 % bis 2013. Ab 2014 war die Gewährung von Abschlägen somit ausgelaufen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2015 wurde erneut ein Abschlag von 2 % befristet bis Ende August 2016 für eine freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages gewährt.

Im Zuge der Ablösung wurde für 398 Flurstücke von den 566 abzulösenden Flurstücken bereits der jeweilige Ausgleichsbetrag entrichtet. Die Beträge konnten als Einnahmen der Sanierung unmittelbar zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Unter dem Aspekt der bevorstehenden Schlussabrechnung der Sanierung in 2020 wurden auf Antrag der Stadt Haldensleben die Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet mit Stichtag vom 21.05.2019 neu ermittelt und in einer aktuellen besonderen Bodenrichtwertkarte dokumentiert (Anlage 2). Im Ergebnis ist eine Erhöhung der Bodenrichtwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung festzustellen (Näheres siehe Anlage 3 und 4).

Für 168 Flurstücke ist der Ausgleichsbetrag noch zu entrichten. Mit der Erhöhung der Bodenrichtwerte und der aktuellen Bodenwertsteigerung sind statt bislang 245.000 € noch rund 410.000 € offene Ausgleichsbeträge noch nicht abgelöst (Näheres siehe Anlage 5).

Den Grundstückseigentümern, die den Ausgleichsbetrag bislang noch nicht abgelöst haben, soll seitens der Stadt Haldensleben die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung erneut angeboten werden. Da es sich um ein freiwilliges Verfahren handelt, entfällt das Rechtsmittelrisiko (Widersprüche, Klagen). Dabei soll den Eigentümern ein Abschlag von 5 % eingeräumt werden. Die ermittelten, noch offenen Ausgleichsbeträge, können aus dem städtischen Haushalt vorfinanziert und als Einnahmen für noch geplante Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Mit einem Abschlag von 5 % könnten rund 390.000 € vorzeitig abgelöst werden, ca. 20.000 € weniger als durch Bescheiderhebung nach Abschluss der Sanierung.

Mit Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 18.12.2018 wurde der Zeitpunkt der Übergabe der geprüften Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme an das Land auf spätestens den 31.12.2020 gesetzt. Mit dem Sanierungsträger der Sachsen-Anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft mbH, SALEG, wurde abgestimmt, dass die Schlussrechnung daher auf den 31.12.2019 abgestellt werden soll. Danach anfallende Ausgaben und Einnahmen sind in der Schlussabrechnung hinreichend genau darzustellen. Anlage 6 zeigt die noch geplanten Ausgaben in 2019 und 2020. Mit der Schlussabrechnung ist auch ein Sachstandsbericht über die Gesamtmaßnahme zu erstellen. Die Einnahmen und Ausgaben sind insgesamt für die Gesamtmaßnahme darzustellen. Auch die Einnahmen durch Wertausgleich und Ausgleichsbeträge sind darzustellen. Die Sanierungssatzung soll gemäß § 235 Abs. 4 BauGB spätestens zum 31.12.2021 aufgehoben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja ☐ nein ☐

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: max. -20.000 EUR

HH-Jahr 2019/2020 , Treuhandkonto

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Wirtschafts- und Finanzausschuss	03.09.2019	
Bauausschuss	04.09.2019	
Hauptausschuss	05.09.2019	
Stadtrat	12.09.2019	

Anlagen:

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss 2008
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss 2019
Anlage 3: Schreiben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Anlage 4: Anlage zum Schreiben (Anlage 3)
Anlage 5: Sachstand Ausgleichsbeträge
Anlage 6: geplante Maßnahmen

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt, dass den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“, die den Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen noch nicht entrichtet haben, die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit einem Abschlag von 5 % angeboten wird.

In Vertretung

Wendler
stellv. Bürgermeisterin