

Informationsvorlage Nr.: 7.035/2019 öffentlich

Berichterstatter: Frau Schwager-Löwe, Amtsleiterin FB Ordnung
und Bauen

Gegenstand der Vorlage

Informationsvorlage zur Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Beratungsfolge

Gremium	Sitzung	Anwesend	Ja	Nein	Enth.	Mitwirk.- verbot
Bau-, Ordnungs- und Umweltausschuss	11.09.2019					
Hauptausschuss	18.09.2019					
Stadtrat	25.09.2019					

Begründung

**Informationsvorlage zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
Sanierungsgebiet Ilsenburg „Kernstadt“**

Die Stadt Ilsenburg führt seit 1996 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuch (BauGB) durch. In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet werden für die Herstellung und Änderung bzw. Verbesserung der Erschließungsanlagen keine Erschließungskostenbeiträge bzw. Straßenausbaubeiträge von den Eigentümern erhoben. Dagegen werden von den Grundstückseigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB erhoben. Der Ausgleichsbetrag stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks dar. Es werden keine Kosten der Sanierungsmaßnahme auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

Spätestens nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ist die Stadt verpflichtet, die Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben. Die zu diesem Zeitpunkt erzielten Einnahmen fließen zu 1/3 an den Bund, zu einem weiteren Drittel an das Land Sachsen – Anhalt und zu einem Drittel in den Haushalt der Stadt Ilsenburg.

Das BauGB räumt der Stadt jedoch die Möglichkeit ein, die Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung zu erheben und die erzielten Einnahmen in vollem Umfang für weitere Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet der Stadt zu verwenden. Nach § 154 Abs. 3 BauGB kann der Ausgleichsbetrag per vertraglicher Vereinbarung, der sog. Ablösevereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt erhoben werden. Zudem kann die Stadt gem. § 154 Abs. 6 BauGB eine Vorausleistung auf den Ausgleichsbetrag verlangen und diesen per

Vorausleistungsbescheid einfordern.

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden alle Eigentümer über die Möglichkeit den Ausgleichsbetrag per vertraglicher Vereinbarung zu entrichten informiert, es wurden Gesprächstermine durchgeführt und entsprechende Vereinbarungen ausgefertigt. Insgesamt wurden 246 Ablösevereinbarungen geschlossen. Die Ausgleichsbeträge wurden inzwischen von den jeweiligen Eigentümern beglichen.

Basis für die Berechnung des Ausgleichsbetrages bilden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt festgestellten Anfangs- und Endwerte.

Es ist nunmehr vorgesehen, dass die noch ausstehenden Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 6 BauGB in Form von Vorausleistungsbescheiden erhoben werden sollen.

Der mit diesem Bescheid angeforderte Betrag soll zwischen 90 % bis 100 %, je nach den wertbestimmenden Einzelmaßnahmen für das betreffende Grundstück, festgesetzt werden.

Die so genannten Anfangs- und Endwerte wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2018 aktualisiert. Die Karte hierzu soll im kommenden Stadtanzeiger bekanntgemacht werden.

Es ist vorgesehen mit den Grundstückseigentümern gem. 154 Abs. 4 Einzelerörterungen durchzuführen, danach werden die Vorausleistungsbescheide erlassen.

Handlungsoption der Verwaltung zur vertraglichen Vereinbarung des Ausgleichsbetrages

Der Stadtrat der Stadt Ilseburg nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verwaltung Vorausleistungsbescheide erlässt.

Im Vorfeld wird den betreffenden Eigentümern ein Einzelerörterungstermin angeboten. Sollten von den Eigentümern Ablösevereinbarungen gewünscht werden, wird die Verwaltung ermächtigt, diese zu 100 % entsprechend dem gutachterlich ermittelten Ausgleichsbetrag gemäß der besonderen Bodenrichtwertkarte, einvernehmlich abzuschließen.

Gesetzliche Grundlagen

§ 154 Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen

ca. 250 T€ Einnahmen im Jahr 2020

Loeffke
Bürgermeister