

Beschlussvorlage

Öffentlichkeitsstatus:
öffentlich

Geschäftszeichen:	Datum:	Drucksache Nr.:
FB II/60/KBa	17.08.2020	Vorlage 060/2020

Beratungsfolge:	TOP:	Sitzungstermin:
Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 7	21.09.2020
Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 9	24.09.2020

Betreff

Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Grundstücken im Sanierungsgebiet Nienburg "Kerngebiet" nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen?

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
☒ Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von: ca. 188.000,00 € abzgl. 10 % Abschlag
☐ Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von:

☐ Ergebnisplan ☒ Finanzplan ☒ einmalig ☐ laufend ☐ Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand) ☐ Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	Budget/Produkt:
---	-----------------

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen: ☐ durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen) ☐ einmalig ☐ laufend ☐ durch einen Nachtragshaushalt
--

Mitzeichnung

Fachbereich: Bürgermeisterin Person: Falke, Susan Datum: 18.08.2020

Fachbereich: Fachbereich II Person: Bader, Katrin Datum: 18.08.2020

Fachbereich: Fachbereich I Person: Windirsch, Luisa Datum: 18.08.2020

Fachbereich: Fachbereich III Person: Dreyer, Sophie Datum: 18.08.2020

Sachdarstellung:

Aktuelle Beschlusslage

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nienburg (Saale) vom 07.04.1993 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Nienburg „Kerngebiet“ (Sanierungssatzung) siehe Anlage 1

Beschluss des Stadtrates der Stadt Nienburg (Saale) vom 24.10.1995 zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nienburg „Kerngebiet“ siehe Anlage 2

Zielstellung

1. Ziel dieser Beschlussvorlage ist es, die Verwaltung per Ratsbeschluss zu legitimieren, den Grundstückseigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Nienburg „Kerngebiet“ ab 01.10.2020 die vorzeitige und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung gemäß § 154 BauGB zu ermöglichen und darüber in Zusammenarbeit mit dem Sanierungstreuhänder SALEG mbH Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abzuschließen.
2. Des Weiteren dient die Beschlussvorlage der Nutzung des Ermessensspielraumes des Stadtrates in besonderen Fällen von einer Erhebung des Ausgleichsbetrages für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Eigentum und in Trägerschaft Dritter abzusehen.

Verfahren

zu Punkt 1.

Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage bildet der § 154 BauGB. In diesem Paragraphen wird bestimmt, dass die Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten habe. Die Gemeinde ist zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet. Der Ausgleichsbetrag soll der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entsprechen.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde fordert in diesem Fall den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Die Gemeinde kann aber auch die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf freiwilliger Basis und einer bilateralen Ablösevereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde. Voraussetzung für den Abschluss der Ablösevereinbarungen zwischen Stadt und Grundstückseigentümern ist, dass der Ausgleichsbetrag mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Der Ausgleichsbetrag soll der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes entsprechen. Die Stadt Nienburg (Saale) hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Anhalt beauftragt, eine besondere Bodenrichtwertkarte für Bauland gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB zu erstellen und dafür die in einer besonderen Bodenrichtwertkarte anzugebenden Bodenrichtwerte für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Der Gutachterausschuss hat für einen Stichtag, den 19.06.2019, sowohl die Anfangswerte, d. h. die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung einer Sanierung (sanierungsunbeeinflusst), als auch die Endwerte, d. h. die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der Sanierung (sanierungsbeeinflusst), ermittelt und in einer besonderen Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet Nienburg „Kerngebiet“ festgehalten.

Grundlage und hinreichende Sicherheit für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bildeten die in den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (Januar 1993)

festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände hinsichtlich Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld. Diesen wurden die gestellten Sanierungsziele sowie die realisierten Maßnahmen zur Überwindung der Missstände und Mängel gegenübergestellt.

Je nach Lage der Grundstücke im Sanierungsgebiet wurden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zwischen 5 % und 14 % ermittelt.

Vor- und Nachteile für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde

Die Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung bietet sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Kommune eine Reihe von Vorteilen:

- Der Zahlungszeitpunkt kann im Unterschied zum Verfahren mit Zahlungsbescheid zwischen dem Eigentümer und der Stadt individuell vereinbart werden.
- Der Eigentümer genießt bei Zahlungen vor Abschluss der Sanierung einen Verfahrensabschlag.
- Für den Eigentümer entfallen jegliche Nachzahlungen, wenn nach Abschluss eine höhere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt werden sollte. Aber auch die Kommune muss zu viel gezahlte Ablösebeträge bei einer eventuell niedrigeren Bodenwertermittlung nach Abschluss der Sanierung nicht erstatten.
- Die Einnahmen aus Ablösebeträgen können gemäß Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wieder den städtischen Haushalt zugeführt werden. Grundlage dafür sind die von der Stadt Nienburg (Saale) zusätzlich zur Verfügung gestellten Eigenmittel für die Sanierung in Höhe von ca. 207.000,00 €. Die noch zu erwartenden maximalen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen betragen ohne Einberechnung von Abschlägen ca. 188.000,00 €.

Nach Zahlung des Ablösebetrages für Einzelgrundstücke entfällt die Kaufpreisprüfung. Eine Entlassung aus dem Sanierungsgebiet ist möglich, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung bebaut, modernisiert, instandgesetzt und/oder genutzt wird. Damit entfallen die Rechtswirkungen der Sanierung grundstücksbezogen. Die Löschung des Sanierungsvermerkes wird durch die Stadt auf Antrag veranlasst.

Abschläge

Gemäß Abschnitt E, Punkt 26.2 der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (RL StäbauF vom 03.07.1998) kann die Kommune Abschläge auf den Ablösebetrag anrechnen.

Die Verwaltung hat diesbezüglich in Abstimmung mit dem Sanierungstreuhänder und nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, einen Abschlag in Höhe von 10 % auf den ermittelten Ausgleichsbetrag bei Ablösung vor Abschluss der Sanierung und aufgrund der Vorzeitigkeit der Ablösung zu gewähren.

Das Angebot der vorzeitigen Zahlung mit Abschlag gilt für den Zeitraum von vierzehn Monaten (01.10.2020 bis 30.11.2021)

Abschläge bei Zahlung des Ablösebetrages	
01.10.2020 bis 30.11.2021	10 %
ab dem Jahr 2022	Ausgleichsbetrag in voller Höhe per Bescheid

zu Punkt 2.

Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage bildet der § 155 Abs. 4 BauGB, nach dem „die Gemeinde (...) im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen [kann], wenn dies im öffentlichen Interesse (...) geboten ist.

Das Land als Zuwendungsgeber hat mit Schreiben des Staatssekretärs des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr an den Städte- und Gemeindebund vom 05.03.2019 und im Rahmen eines Gesprächs beim Städte- und Gemeindebund (Schreiben des SGSA vom 08.05.2019) festgestellt, dass nur im Einzelfall nach einer genauen Betrachtung sowie auf Grundlage eines Ratsbeschlusses ein Abweichen von der grundsätzlichen Erhebungspflicht für Gemeinbedarfseinrichtungen im Eigentum und Trägerschaft Dritter abgewichen werden könne.

Begründung

Die Entscheidung über einen vollständigen oder teilweisen Erlass steht grundsätzlich im Ermessen der Stadt. Dem folgend soll für das öffentlich zugängliche Flurstück 96/2, Flur 10 in der Gemarkung Nienburg, bebaut mit der Stadtkirche St. Johannis von der Ausgleichsbetragerhebung gemäß § 155 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Für das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Nienburg als Gemeinbedarfsfläche ist das öffentliche Interesse des dauerhaften Fortbestandes der Einrichtung gegeben. Ferner ist das Flurstück einer gewinnorientierten privatwirtschaftlichen Nutzung sowie dauerhaft dem Grundstücksverkehr entzogen. Darüber hinaus wird eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Im Falle dass dieser Vereinbarung widersprochen wird, hat der Eigentümer den entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu entrichten.

Das stadtbildprägende Kirchengebäude in seiner öffentlichen Nutzung und gemeinnützigen Funktion sowie die umgebende Platzsituation können als erhaltenswertes, städtebaulich bedeutsames Ensemble eingestuft werden. Die Grünflächen im kirchlichen Eigentum sind als städtisch bedeutsame und öffentlich zugängliche Grünanlagen klassifiziert, für die die Erhaltung und Sanierung bzw. Neugestaltung als Sanierungsziel formuliert wurde. Die dauerhafte öffentliche Nutzung der Kirche als sakrale Einrichtung, eine nicht gewinnorientierte privatwirtschaftliche Nutzung sowie der dauerhafte Entzug des Flurstückes vom Grundstücksverkehr rechtfertigen in diesem Fall das Absehen von der Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Geplanter Verfahrensablauf

seit Juni 2019 bis Mai 2020	Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte Vorbereitung - Bereitstellung der Grundstücksdatei durch die Stadt - Erarbeitung einer Arbeitsdatei mit Übersicht aller Grundstücke mit Ausgleichsbeitragspflicht - grundstücksbezogene Ermittlung des Ausgleichsbetrages mit möglichen Abschlägen - Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde über geplante Abschläge
21.09.2020	Beratung im Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss
24.09.2020	Beratung und Beschluss im Stadtrat
ab Oktober 2020 bis November 2021	Ablöse - Vorbereitung einer Information für Grundstückseigentümer (ggf. Erstellung Web-Präsenz mit Informationen) - Grundstücksbezogene Vorbereitung von Ablösevereinbarungen - Versand der Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer, ggf. Freischalten der Web-Präsenz

	- Erarbeitung der Ablösevereinbarun- gen, Versand mit ausführlichen Infor- mationsschreiben - anschließend Rücklauf der unterzeich- neten Vereinbarungen und Zahlung des Ablösebetrages zum Termin ge- mäß Vereinbarung
--	--

Anlagen:

Anlage 1

Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Nienburg „Kerngebiet“ (Sanierungs-
satzung) vom 07.04.1993

Anlage 2

Beschluss zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nienburg „Kerngebiet“
vom 24.10.1995

Anlage 3

Besondere Bodenrichtwertkarte vom 19.06.2019

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) beschließt:

1. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, gemeinsam mit dem Sanierungstreuhänder SALEG mbH den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Nienburg „Kerngebiet“ die Ablösung der Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 BauGB vor Abschluss der Sanierung anzubieten und zu ermöglichen. Der Zeitraum für eine vorzeitige und freiwillige Ablöse der Ausgleichsbeträge ist vom 01.10.2020 bis zum 30.11.2021.

Grundlage dafür ist die vorliegende besondere Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt vom 19.06.2019.

Bei einer vorzeitigen Ablöse wird ein Verfahrensabschlag von 10 % der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gewährt.

2. Für das Flurstück 96/2, Flur 10 in der Gemarkung Nienburg, bebaut mit der Stadtkirche St. Johannis und einer öffentlich zugänglichen Freifläche wird kein Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erhoben.

Geänderter Beschluss und Abstimmungsergebnis

Gremium: Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) Sitzung am: 24.09.2020 TOP: Ö 9

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	Laut Beschluss- vorlage
------------	-----------------------------	----	------	--------------	----------------------------

Vorsitzender des Stadtrates

[Siegel]