

STADT TANGERMÜNDE

Bürgermeister



Beschlussvorlage BV 385-16
öffentlich

Datum: 28.04.2016
Amt: Amt für Finanzen/
Investitionen

Betreff

Sanierungssatzung der Stadt Tangermünde vom 23.01.2003
hier: Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Hauptausschuss	11.05.2016	
Stadtrat	25.05.2016	

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Form von Vorausleistungsbescheiden ist auf Grundlage des als Anlage beigefügten Gutachtens von Dr.-Ing. Ronald Unbehau vorzunehmen.
2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, im Rahmen des vorzeitigen Ablöseverfahrens bei Zahlung bis zum 31.07.2016 Verfahrensabschlüsse in Höhe von 15% zu vereinbaren.

Pyrdok

Beratungsergebnis

Gremium:	
Sitzung am:	TOP:

Beschlussvorschlag wurde angenommen:	☐	Beschlussvorschlag wurde abgelehnt:	☐
---	--------------------------	--	--------------------------

Einstimmig ☐	Stimmenmehrheit ☐	Ja ☐	Nein ☐	Enthaltung ☐
--	---	------------------------------------	--------------------------------------	--

Beschluss-Nummer:

--

Anlagen

- Gutachtenentwurf des Sachverständigenbüros Dr.-Ing- Unbehau

Begründung zur Beschlussvorlage BV 385-16 Sanierungssatzung der Stadt Tangermünde vom 23.01.2003 hier: Erhebung von Ausgleichsbeträgen

zu 1.

Der Gesetzgeber verpflichtet Städte und Gemeinden, auf Grundlage des § 154 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die sanierungsbedingte Werterhöhung in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“
(Ausschnitt § 154 (1) BauGB)

Die Stadt hat im Rahmen der Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr. 1 des Jahres 2003 auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des BauGB und damit auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen hingewiesen. Weiterhin fand am 31.01.2002 eine Bürgerversammlung zum Thema Sanierungssatzung statt, in der die Bürger umfassend informiert worden sind.

Durch das Landesverwaltungsamt wurde die Stadt Tangermünde im Jahr 2008 im Rahmen einer Beratung darüber informiert, dass sich das Städtebauförderprogramm Stadtsanierung in der Schlussphase befindet und mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Form von vorzeitigen, freiwilligen Ablösevereinbarungen begonnen werden kann. Zur Feststellung der lagetypischen Anfangs- und Endwerte sowie der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB wurde im Jahr 2010 ein Gutachten durch das Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Unbehau erstellt. Auf dieser Grundlage wurden vorzeitige Ablösevereinbarungen in den Jahren 2010 bis 2015 geschlossen. Prozentual gesehen, haben 72 % der Grundstückseigentümer, denen die vorzeitige Ablöse angeboten wurde, davon Gebrauch gemacht.

Das aktualisierte Gutachten weist für alle Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes einen Ausgleichsbetrag aus. Teilweise haben sich die Werte zum Gutachten von 2010 geringfügig geändert.

Nach Beschluss des aktualisierten Gutachtens durch den Stadtrat wird das endgültige Gutachten erstellt. Anschließend werden an alle Grundstückseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes nach entsprechender Anhörung Vorausleistungsbescheide versandt.

zu 2.

Das vorzeitige Ablöseverfahren wird nur für die Grundstücke angeboten, für die bisher noch kein Ausgleichsbetrag ermittelt wurde, um eine Gleichberechtigung für alle Grundstückseigentümer herzustellen. Es handelt sich dabei um folgende Straßenzüge:

- Am Neustädter Graben
- Am Scheunenhof
- Breiter Weg
- Brunnenstraße
- Gartenstraße
- Mittelstraße
- Klosterberg

nachfolgende Straßenzüge sind nicht vollständig betroffen

- Magdeburger Straße
- Stendaler Straße
- Fritz-Schulenburg-Straße
- Hünendorfer Straße
- Lindenstraße
- August-Bebel-Straße
- Arneburger Straße

Da das Städtebauförderprogramm Stadtsanierung am 31.12.2016 ausläuft und die Ausgleichsbeträge im Rahmen dieses Programms eingesetzt werden müssen, wird die vorzeitige Ablöse in Höhe von 15 % den oben genannten Straßenzügen nur bis zum 31.07.2016 angeboten. Die Grundstückseigentümer, die nicht von der vorzeitigen Ablöse Gebrauch machen, erhalten nach Ablauf dieser Frist ebenfalls einen Vorausleistungsbescheid.

Die von 2010 bis 2013 gewährten Abschläge lagen jahresweise gestaffelt zwischen 20 % und 5 %. Der Abschlag setzt sich aus dem Wertermittlungsabschlag und der gesetzlich vorgeschriebenen Abzinsung des Wertzuwachses (Diskontierung) zur Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Ende der Sanierung zusammen. Laut Landesverwaltungsamt darf der Wertermittlungsabschlag maximal 10 % betragen.

Um einen Anreiz für die Bürger zu schaffen, vorzeitig abzulösen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Abschlag auf 15 % (10 % Wertermittlungsabschlag + 5 % Diskontierung) festzulegen.

Mit den eingenommenen Ausgleichsbeträgen sollen folgende Bauvorhaben bis zum 31.12.2016 realisiert werden:

1. Sanierung der Stadtmauer 4. BA – Schulhof GS „Comenius“
2. Sanierung der Stadtmauer 6a. BA – Bereich von der Roßpforte bis einschließlich Eckturm Pfarrgarten.

Ariane Günzel
Sachgebiet Investitionen/Liegenschaften