

Stadt Boizenburg/Elbe		Berichtsvorlage		Drucksachen Nr. : 057/17/30	
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet hier: Ablösevereinbarungen					
FB Bau und Ordnung Auskunft erteilt: Schiller, Cerstin				Erstellungsdatum: 28.04.2017	
Beratungsfolge:					
	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
	Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz	09.05.2017	Bericht		
	Stadtvertretung	18.05.2017	Bericht		

Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung und Begründung:

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage des BauGB sind weitgehend durchgeführt. Mit Abschluss dieser Maßnahmen entsteht gem. § 154 BauGB eine Ausgleichsbetragspflicht für die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Der Ausgleichsbetrag hat die Funktion, den Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen, da von der Stadt u.a. keine Beiträge für Erschließungsmaßnahmen nach BauGB oder für Straßenausbaumaßnahmen nach Kommunalabgabengesetz im Sanierungsgebiet erhoben werden. Anders als im Erschließungs- und Ausbaubetragsrecht stellt das Sanierungsrecht bei der Feststellung des Ausgleichsbetrages nicht auf die Kosten der Sanierungsmaßnahme ab, sondern ausschließlich auf die dadurch bedingte Erhöhung des Bodenwertes.

Der Ausgleichsbetrag besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Ausgleichsbetragspflichtig ist ausschließlich der Eigentümer des Grundstückes zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an dem Grundstück ausgleichsbetragspflichtig. Rechtliche Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist der § 154 BauGB. Danach ist die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrages verpflichtet. Ein Ermessen steht ihr dabei nicht zu, d.h., für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist keine Entscheidung der gemeindlichen Gremien erforderlich; die Pflicht zur Erhebung ergibt sich aus dem Gesetz unmittelbar.

Die Stadt darf daher auch nicht darauf verzichten. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt verpflichtet, alle betroffenen Grundstückseigentümer zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. Die erwarteten Einnahmen werden in die Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme einbezogen, der zu erwartende Einnahmeüberschuss muss aus dem städtischen Haushalt an den Fördermittelgeber abgeführt werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, mit den Eigentümern noch im laufenden Sanierungsverfahren Vereinbarungen über die Ablöse der Ausgleichsbeträge zu schließen. In diesem Fall fließen die Einnahmen in das für die Sanierungsmaßnahme gebildete Sondervermögen ein und werden für die Durchführung noch anstehender Einzelmaßnahmen verwendet.

Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind durch ein Gutachten *des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 22.02.2017* für die Bodenrichtwertzonen bzw. Bewertungsabschnitte (Bewertungsabschnitt I bis V) des Sanierungsgebietes der Stadt Boizenburg/Elbe ermittelt worden.

Die grundstücksbezogene Berechnung für jedes einzelne Grundstück auf Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses wurde von der Verwaltung vorgenommen.

Berücksichtigt wurde dabei die jeweilige grundstücksspezifische Abweichung von einem Richtwertgrundstück in der Bodenrichtwertzone hinsichtlich der Grundstücksgröße und dem Grundstückszuschnitt, der Erschließungssituation, vom Maß und der Art der baulichen Nutzung. Bauliche Besonderheiten sowie Rechte und Beschränkungen fanden ebenfalls Berücksichtigung. Für die Eigentümer entstehen Kosten von ca. 5- 10 €/ m² Grundstücksbaufläche.

Über alle Richtwertzonen ergibt sich eine Gesamtsumme von fast 500 T€. In Abhängigkeit von der Menge der Ablösevereinbarungen würde diese Summe der weiteren Sanierung (z. Bsp. Mühlenplatz) zur Verfügung stehen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe bietet den Eigentümern den Abschluss einer Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages an. In dieser Vereinbarung wird die Stadt mit dem Eigentümer einen endgültigen Ablösungsbetrag einschließlich dessen Fälligkeit vereinbaren. Nach Zahlung des Ausgleichsbetrages wird von Seiten der Stadt dann die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch veranlasst werden. Damit entfallen auch die Genehmigungen nach § 144 BauGB.

Die Sanierungssatzung „Altstadt“ soll im Jahre 2019 aufgehoben werden. Mit der Aufhebung entsteht die Voraussetzung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge endgültig. Sofern dann Eigentümer keinen Gebrauch von der vorzeitigen Ablösung gemacht haben, wird die Stadt einen förmlichen Ausgleichsbetragsbescheid erheben.

Alternativen:

Anlagen: