06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN

Titel der Drucksache:

Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB in förmlich festgelegten Sanierungsgbieten, Aktualisierung der Gutachten für das Sanierungsgebiet Andreasviertel

Drucksache **1725/19**

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	21.10.2019	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	26.11.2019	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Die Stadt Erfurt in den 90-er Jahren auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Missstände in vielen Bereichen verschiedene Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Für einige dieser Gebiete wurde beschlossen, die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchzuführen, weil angenommen wurde, dass die Sanierungsmaßnahme zu erheblichen Bodenwertänderungen führt. Damit kommen die §§ 152 – 156 a des Baugesetzbuchs zur Anwendung. Das bedeutet unter anderem, dass nach Abschluss des Gesamtsanierungsverfahrens Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben sind (§ 154 BauGB). Die Ausgleichsbeträge schöpfen die Bodenwertsteigerung ab, die auf die Sanierungsmaßnahme zurückzuführen sind. Damit werden die Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den Kosten der Sanierung beteiligt.

Das Andreasviertel gehört zu den Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird. Somit müssen auch hier die Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Die Stadt hat, den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts entsprechend, im Jahr 2013 damit begonnen, die gemäß § 154 Baugesetzbuch zu erhebenden Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Andreasviertel zu ermitteln. Gleichzeitig wurde Eigentümern von diesen Grundstücken die vorzeitige Ablöse dieser Ausgleichsbeträge angeboten. Die Modalitäten dazu hat der Stadtrat mit Beschluss 2399/12 beschlossen. Grundlage sowohl der Erhebung der Ausgleichsbeträge als auch der vorzeitigen Ablöse dieser Beträge ist das zonale Gutachten eines öffentlich bestellten Gutachters. Dieses Gutachten hat der Gutachter in Zusammenarbeit mit einem Gremium von Mitarbeitern der Stadt, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Stadtkreises Erfurt, der Sanierungsträger und sachkundiger Bürger erarbeitet. Zu

© Stadt Erfurt

dem Gutachten wurde eine Zonenwertkarte erstellt, aus dem zonale Steigerungen der Bodenwerte ersichtlich sind. Mittels eines Computerprogramms können aus dem zonalen Gutachten die grundstücksspezifischen Wertsteigerungen berechnet werden. Seit 2014 werden auf der Grundlage der Gutachten und des Stadtratsbeschlusses 2399/12 Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge im Andreasviertel abgeschlossen.

Derzeit wird eine Teilentlassung des nördlichen Bereiches des Andreasviertels (von der Moritzwallstraße bis zur Weißen Gasse) vorbereitet. Im südlichen Teil des Andreasviertels soll die Sanierung noch bis Ende 2023 andauern. Aus diesem Grund wurden nunmehr zwei Zonenwertkarten, jeweils für den entsprechenden Teilbereich Nord und den Teilbereich Süd erstellt.

Das Gutachten müssen ähnlich wie die Bodenrichtwertkarte in Abständen aktualisiert und an die konjunkturelle Entwicklung der Grundstückspreise angepasst werden. Bei dieser Anpassung wurde auf Grund der Teilung des Sanierungsgebietes Andreasviertel die Erstellung von nunmehr zwei Zonenwertkarten erforderlich. Zudem wurden Anpassungen an die aktuellen Sanierungsziele vorgenommen und an veränderte Gegebenheiten in dem Sanierungsgebiet vorgenommen.
Die Zonenwertkarte für das Andreasviertel, die dem Beschluss 2399/12 als Anlage beigefügt waren, wird durch die hier beigefügten aktualisierten Zonenwertkarten Andreasviertel Nördlicher Teil und Andreasviertel Südlicher Teil ersetzt. Für den nördlichen Teil wird sie als Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid nach der beabsichtigten Entlassung zum Ende dieses Jahres genutzt und nicht mehr fortgeschrieben.

Anlagenverzeichnis

1 - Zonenwertkarte Andreasviertel Nördlicher Teil
2 - Zonenwertkarte Andreasviertel Südlicher Teil

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

15.10.2019, gez. Knoblich

Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt