

Titel der Drucksache:

**Modalitäten zur Erhebung der
Ausgleichsbeiträge im Sanierungsgebiet Arche**

Drucksache

1706/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sind für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet Arche zu ermitteln. Den Grundstückseigentümern sind hierfür Ablösevereinbarungen anzubieten.

Sofern Ablösevereinbarungen nicht zustande kommen, fordert die Stadtverwaltung nach der Aufhebung der Sanierungssatzung den Ausgleichsbetrag durch Bescheid gemäß § 154 Abs. 4 BauGB an.

02

Zur Würdigung der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge beschließt der Stadtrat eine Abzinsung von 6% pro Jahr, gerechnet bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung.

03

Die sanierungsbedingten Einnahmen werden über den städtischen Haushalt auf einem separaten Treuhandkonto des zuständigen Sanierungsträgers verwaltet. Vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge sind vorrangig vor mitleistungspflichtigen Bund-Länder-Mitteln aus neuem Verfügungsrahmen für die Finanzierung der noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den o. g. Sanierungsgebieten einzusetzen.

04

Gemäß Empfehlung des Gutachters wird auf die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge auf dem Wege der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen.

04.11.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke
Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Zonenwertkarte Arche

Die Anlage 1 liegt in den Fraktionen und dem Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Das Gebiet Arche wurde 1991 als Sanierungsgebiet im Vollverfahren förmlich festgelegt. Mit der DS 0558/21 wurde die Sanierung bis 2025 verlängert. Wie dort beschrieben wird, ist geplant, bis 2025 den Bereich der Mettengasse neu zu gestalten. Dafür können die auf freiwilliger Basis eingenommenen Ausgleichsbeträge eingesetzt werden. Um diese vorzeitige Ablöse zu forcieren, soll die Abzinsung als Anreiz dienen.

Gemäß § 154 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, nach Abschluss des Gesamtanierungsverfahrens von Grundstückseigentümern in Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, die sanierungsbedingte Werterhöhung ihrer Grundstücke in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Über die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, das gewählte Verfahren sowie über die geplante Ablösung wurde der Stadtrat in der Information Nr. 0969/11 informiert.

Die Wertermittlung erfolgte entsprechend dieser Information mithilfe des sog. "Brandenburger

Modells". Dieses Verfahren benutzt den Zielbaum zur Prognose der Bodenwerterhöhung. Es werden die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertlinie eingehalten. Das Verfahren wird regelmäßig von den Rechtsaufsichtsbehörden empfohlen.

Um ein hohes Maß an Objektivität zu erlangen, wurde eine Arbeitsgruppe mit einem externen Gutachter und einem Gremium aus Mitarbeitern der Stadt, der Sanierungsträger, Sachverständiger für Grundstückswertermittlung sowie sachkundiger Bürger gebildet. Im Ergebnis wurde ein zonales Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage für jedes einzelne Grundstück die voraussichtliche sanierungsbedingte Werterhöhung sowie daraus die vorzeitige Ablösesumme ermittelt werden kann. Dabei wird besonders gewürdigt, dass durch die Kenntnisse und Erfahrungen der Arbeitsgruppe anhand einer großen Zahl von Einzelbewertungen (Zustandsmerkmale) die spezifischen Marktverhältnisse in Erfurt Eingang in die Wertermittlung gefunden haben. Die Wichtung der einzelnen Zustandsmerkmale erfolgte ebenfalls nach der einzelnen Einschätzungen der zeitweiligen Mitarbeiter des Gremiums. Für den sachkundigen Vergleich des Zustandes in den Sanierungsgebieten vor Beginn der Sanierung und zum geplanten Endzustand erfolgte durch jedes Mitglied der Arbeitsgruppe die Beurteilung der Zustandsunterschiede zu Beginn und zum Abschluss der Sanierung nach dem Zielbaumverfahren. Mit dem Beschluss Nr. 0714/11 wurde die Beauftragung des externen Gutachters für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge durch den Bau- und Verkehrsausschuss bestätigt.

Die Wertermittlung erfolgte ausgehend von den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Erfurt ermittelten Zonenanfangswerten. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung wurden diese Zonenanfangswerte auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2021 angepasst.

Durch Bereitstellung des unter Leitung des externen Sachverständigen entwickelten webbasierten Programms zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge und auf der Grundlage der erstellten zonalen Anfangs- und Endwerte für jedes Sanierungsgebiet ist die Stadt Erfurt damit befähigt, eigenständig die Ausgleichsbeträge für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln.

Die Anwendung des Programms gewährleistet die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsvorschrift. Darüber hinaus wird durch mit dem Programm erstellten Übersichten ein strenges, tagaktuelles Controlling der erhobenen Ausgleichsbeträge bis hin zur Abrechnung des jeweiligen Sanierungsgebietes ermöglicht, was den umfänglichen Verwaltungsaufwand erheblich strafft.

Die Abzinsung von 6 % pro Jahr bzw. 0,5 % pro Monat entspricht der üblichen Verzinsung gemäß § 238 Abgabenordnung. Die Abrechnungssoftware ermöglicht dabei eine tagesgenaue Berechnung der Abzinsung. Dadurch erhält der Grundstückseigentümer einen Anreiz zur vorzeitigen Ablösung.

Die §§ 152 - 156 a BauGB (die beispielsweise die Kaufpreisbeschränkung bei Grundstücksverkäufen in Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren durchgeführt wird, beinhalten) kommen nach Abschluss der Ablösevereinbarung nicht mehr zur Anwendung. Der Grundstückseigentümer kann den Kaufpreis für ein Grundstück dann frei verhandeln. Die Stadt wiederum kann das vorzeitig eingenommene Geld wieder in dem Sanierungsgebiet einsetzen. Dies ist bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid nicht möglich. Zudem werden bei der vorzeitigen Ablösung das Konfliktpotenzial sowie das Prozessrisiko gegenüber der Erhebung

der Ausgleichsbeträge per Bescheid erheblich minimiert.

Grundstücke, für die die sanierungsbedingte Werterhöhung, z. B. auf Grund noch beabsichtigter Bauleitplanverfahren derzeit noch nicht hinreichend genau ermittelt werden kann, können weiterhin auch nach Abschluss der Gesamtanierung abgerechnet werden (§ 154 Abs. 3 und 4 BauGB).