

Titel der Drucksache:

**Modalitäten zur Erhebung der
Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet
Stotternheim**

Drucksache

1519/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.09.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Stotternheim	22.10.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	23.10.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.11.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Ermittlung der Ausgleichsbeträge für alle geeigneten Grundstücke im Sanierungsgebiet "Stotternheim", in dem die Sanierung im Vollverfahren gemäß § 154 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, auf der Grundlage des hierfür erstellten zonalen Gutachtens vorzunehmen. Den Grundstückseigentümern sind Ablösevereinbarungen anzubieten. Sofern Ablösevereinbarungen nicht zustande kommen, fordert die Stadtverwaltung den Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung 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 voraus-sichtlichen 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 dem o. g. Sanierungsgebiet einzusetzen.

04

Gemäß Empfehlung des Gutachters wird auf die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung der

Ausgleichsbeträge auf dem Wege der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen.

29.09.2014, gez. A. Bausewein

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 checked="" 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			
↓				
	2014	2015	2016	2017
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 Ortskern Stotternheim

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

Sachverhalt

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, Sachverständiger für Grundstückswertermittlung sowie sachkundiger Bürger gebildet. Im Ergebnis wurden zonale

Gutachten erstellt, auf deren 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 die spezifischen Marktverhältnisse in Stotternheim Eingang in die Wertermittlung gefunden haben. So wurden für das Sanierungsgebiet 1.260 Einzelbewertungen seitens der Arbeitsgruppenmitglieder abgegeben. Die Wichtung der einzelnen Zustandsgruppen für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wurde durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses unabhängig voneinander abgegeben. Die daraus folgende Gegenüberstellung des Zustandes zum Anfangswertstichtag mit dem Endwertstichtag mittels der Zustandsanalyse steht für die Beseitigung der Missstände im Sanierungsgebiet in folge der durchgeführten oder noch durchzuführenden Maßnahmen. Diese Analyse wurde nach dem Zielbaumverfahren erarbeitet.

Mit dem Beschluss DS 1995/12 wurde die Beauftragung des externen Gutachters für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge durch den Bau- und Verkehrsausschuss bestätigt. Im Sommer 2013 wurde der Ortsteilrat in Stotternheim über die Modalitäten zur Erhebung der Ausgleichsbeträge sowie die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten informiert (DS 0781/13).

Die Wertermittlung erfolgte ausgehend von den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Stotternheim ermittelten Zonenanfangswerten. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung wurden diese Zonenanfangswerte auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2014 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 das 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 Sanierungsgebietes ermöglicht, was den umfänglichen Verwaltungsaufwand erheblich strafft. Die Aufhebung der Sanierungssatzung in Stotternheim ist zum 31.12.2017 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Abschluss von Ablösevereinbarungen möglich.

Die Abzinsung des Ausgleichsbetrages 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 kann das vorzeitig eingenommene Geld wiederum für die Realisierung der der Gesamtmaßnahme zugrundeliegenden Sanierungsziele einsetzen. Dies ist bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge

nach Abschluss der Gesamtmaßnahme 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 Gesamtsanierung abgerechnet werden (§ 154 Abs. 3 und 4 BauGB).
