

Titel der Drucksache:

**Modalitäten zur Erhebung der
Ausgleichsbeträge**

Drucksache

2399/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	20.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	03.07.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Ermittlung der Ausgleichsbeträge für alle geeigneten Grundstücke in folgenden Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung im Vollverfahren gemäß § 154 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, auf der Grundlage hierfür erstellter zonaler Gutachten vorzunehmen:

- Andreasviertel
- Michaelisstraße Ost
- Michaelisstraße West
- Marstallstraße
- Kartäuserstraße

Den Grundstückseigentümern sind hierfür Ablösevereinbarungen anzubieten.

Sofern Ablösevereinbarungen nicht zustande kommen, fordert die Stadtverwaltung 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.

17.06.2013, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling	☒ Nein	Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling	☒ Nein	Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	Nein	Ja	Nutzen/Einsparung	Nein	Ja, siehe Sachverhalt
		↓			Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)
Deckung im Haushalt	Nein	Ja	Gesamtkosten	EUR	
↓					
	2012	2013	2014	2015	
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	
Deckung siehe Entscheidungsvorschlag					

Fristwahrung

☒ Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Zonenwertkarte Andreasviertel

Anlage 2 Zonenwertkarte Michaelisstraße Ost

Anlage 3 Zonenwertkarte Michaelisstraße West

Anlage 4 Zonenwertkarte Marstallstraße

Anlage 5 Zonenwertkarte Kartäuserstraße

Anlage 6 Dringlichkeitsbegründung

Die Anlagen 1-5 liegen 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, der Sanierungsträger, 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 Erfurt Eingang in die Wertermittlung gefunden haben. So wurden beispielsweise für das Sanierungsgebiet Andreas-viertel 3.900 Einzelbewertungen abgegeben. Die Wichtung der einzelnen Zustandsmerkmale wurde nach dem gleichen Verfahren durchgeführt. Dabei erfolgte für jedes der o. g. Sanierungs-gebiete eine gesonderte Zustandsanalyse. 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 01.01.2012 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 Gesamtsanierung abgerechnet werden (§ 154 Abs. 3 und 4 BauGB).