

Stadtplanungsamt

Datum: 2010-01-21

Informationsvorlage

Drucksachen-Nr.
I-5011/2010

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	02.02.2010
Finanzausschuss	08.02.2010
Hauptausschuss	09.02.2010
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2010

Titel:

Information zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der Stadterneuerung

Erläuterung:

Mit der seit 1991 durchgeführten Stadtsanierung haben sich die Luckenwalder Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ sowie das Sanierungsgebiet „Zentrum“ seit dem Jahre 2005 nachhaltig positiv verändert. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich konnten durch den umfangreichen Einsatz von Städtebaufördermitteln verwirklicht werden, wesentliche Sanierungsziele wurden bereits erreicht.

Städtebaufördermittel wirken auch als Impulsgeber. Viele Eigentümer haben durch ihr Engagement zu dem positiven Bild unserer Stadt beigetragen. Auch in Zukunft sollen weitere Maßnahmen realisiert werden.

Einen wesentlichen Schwerpunkt bildet dabei die Umsetzung der Sanierungsziele in funktionaler, gestalterischer und struktureller Art. Beispiele dafür sind die Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion von Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen und der Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen. In den Sanierungsgebieten befinden sich ca. 700 Gebäude mit ca. 2.000 Wohnungseinheiten, davon ist der überwiegende Teil in privatem Besitz. Mit dem Fortschritt des Sanierungsprozesses und dem absehbaren Abschluss der Sanierungsmaßnahme erhält das Thema „Ausgleichsbeträge“ für die Grundstückseigentümer und für die Stadt Luckenwalde daher eine verstärkte Bedeutung.

Mit dieser Informationsvorlage wird über den gesetzlich vorgeschriebenen Finanzierungsanteil für die Sanierungsmaßnahme informiert und es werden die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags dargelegt.

Mit Beschluss der einzelnen Sanierungssatzungen und deren öffentlicher Bekanntmachung wurden die Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Die Rechtsgrundlage für die Entscheidung der Kommune zur Durchführung dieser Gesamtmaßnahmen findet sich im Baugesetzbuch. Vor den Satzungsbeschlüssen wurden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde u.a. festgestellt, dass Teile der Untersuchungsgebiete wesentliche städtebauliche und funktionelle Mängel und Defizite aufweisen und ein

öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung sowie zügigen Durchführung der zur Behebung der Missstände notwendigen Maßnahmen besteht.

In den drei Sanierungsgebieten leben etwa 2.500 Menschen. Zur Erreichung der Sanierungsziele wurden Maßnahmen und Durchführungskonzepte festgelegt und diese schrittweise abgearbeitet. Bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahmen werden voraussichtlich rund 26,1 Millionen € Fördermittel (inklusive kommunaler Miteleistungsanteil) in den drei Sanierungsgebieten eingesetzt.

Was ist der Ausgleichsbetrag und warum wird dieser erhoben?

Auf Grund der Festlegung des umfassenden Sanierungsverfahrens für alle drei Gebiete kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 165a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Ausgleichsbeträge ist § 154 Abs.1 Satz 1 BauGB. Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Er ist demzufolge der Beitragsanteil des einzelnen Grundstückseigentümers an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet im Interesse der Öffentlichkeit ist, zu einer Bodenwerterhöhung der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke führt. Auf die gesetzliche Pflicht zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen wurden die Grundstückseigentümer bereits zu Beginn der Sanierung hingewiesen. Da in den von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Grundbüchern der Grundstücke ein „Sanierungsvermerk“, dass eine Sanierung durchgeführt wird, eingetragen ist, kann man davon ausgehen, dass die Eigentümer die Rechtswirkungen kennen müssten. Für die Dauer der Sanierung werden die sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB sowie die Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht erhoben. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Diese besteht aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (Endwert) ergibt. Die zonalen Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ermittelt und gemäß der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung fortgeschrieben. Der von den Eigentümern im Sanierungsgebiet erhobene Ausgleichsbetrag ist zweckgebunden. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist er zur Finanzierung der Sanierung von der Gemeinde zu erheben und zu verwenden.

Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

Ausgleichsbetragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung oder zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Ablösevereinbarung Eigentümer des im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks ist.

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist in § 154 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt:

»Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu

entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.«

Den Ausgleichsbetrag müssen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet alle Grundstückseigentümer, Mit- oder Teileigentümer, Erben und Erbengemeinschaften und Eigentümer zahlen, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist. Mit- und Teileigentümer zahlen den Ausgleichsbetrag gemäß ihrem Anteil an dem Gesamteigentum.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Die Bemessung des Ausgleichsbetrages kann wie folgt erfolgen:

Gemäß § 154 I 1 BauGB (klassisches Verfahren):

Der Eigentümer hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages bildet die sanierungsbedingte Wertsteigerung eines Grundstückes, die durch öffentliche Investitionen und Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet hervorgerufen wurde. Die besonderen Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) werden gutachterlich ermittelt. Die Stadt Luckenwalde hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming mit der Ermittlung der besonderen Bodenwerte in den drei Gebieten beauftragt. Die erstellten Gutachten unterteilen die Sanierungsgebiete in verschiedene Zonen.

Diese durch den Gutachterausschuss aktuell ermittelten Bodenwerte sind für die Erhebung der Ausgleichsbeträge maßgebend. In den erstellten Gutachten wurden bei der Ermittlung der besonderen Bodenwerte alle noch ausstehenden und geplanten Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage erfolgt für jedes Grundstück eine individuelle Berechnung des Ausgleichsbetrages.

Seit 2007 auch gemäß § 154 II a 1 BauGB (neue Möglichkeit):

Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ausgehend von dem Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Ausbauraufwands liegt.

Zur Zeit ergeben sich in den drei Sanierungsgebieten keine Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte den Erlass einer Satzung im Sinne des Absatzes 2 a rechtfertigen würde. Zudem sieht die Verwaltung den Grundsatz der Abgabengerechtigkeit bei dieser neuen Möglichkeit als sehr kritisch an, da sich die einzelnen Gebiete was den Sanierungsfortschritt betrifft eher inhomogen entwickelt haben und somit eine gleichmäßige Verteilung der Last mit großen Ungerechtigkeiten verbunden wäre.

Die Stadtverwaltung Luckenwalde sieht das „klassische“ Verfahren nach § 154 Abs. 1 BauGB als das Verfahren an, welches für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in der Stadt Luckenwalde zum Einsatz kommen sollte.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages erhält der Ausgleichsbetragspflichtige Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung.

Wann wird der Ausgleichsbetrag bezahlt?

Der Ausgleichsbetrag wird normalerweise nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens fällig. Nach der beschlossenen Aufhebung der Sanierungssatzung durch die Stadtverordneten erlässt die Stadt für jedes Grundstück einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages, der dann innerhalb eines Monats zu zahlen ist. Eine Ratenzahlung wird in begründeten Ausnahmefällen möglich sein. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages bereits vor dem Abschluss der Sanierung durch eine freiwillige Vereinbarung des Eigentümers mit der Stadt Luckenwalde.

Die Stadt Luckenwalde wird mit einem zukünftigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung diese Möglichkeit der freiwilligen Ablösung eröffnen. Der Abschluss einer Ablösevereinbarung liegt im Ermessen der Kommune.

Worin bestehen die Vorteile einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages?

Die vorzeitige Ablösung ist sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für die Stadt Luckenwalde von Vorteil.

Für den **Grundstückseigentümer**:

- **Ersparnis von Geld** durch Gewährung eines Verfahrensabschlages (Beschluss wird in einer der nächsten STVV eingereicht). Damit lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren.
- **Rechtssicherheit**: Die Ablösung ist eine verbindliche Vereinbarung. Auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertseigerungen erzielt werden, ist diese Zahlungsverpflichtung endgültig.
- **Steuervorteil**: Der Ausgleichsbetrag kann, bei entsprechender Voraussetzung, steuerlich geltend gemacht werden. Die Zuständigkeit liegt beim Finanzamt.
- **Zeitgewinn**: Der Grundstückseigentümer kann sofort kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung noch auf ihn zukommen. Die aktuell zur Verfügung stehenden Finanzmittel lassen sich sinnvoll nutzen. Bei einer Darlehensfinanzierung des Ablösebetrages können die derzeit günstigen Zinsverhältnisse auf dem Kapitalmarkt genutzt werden.

Für die **Stadt Luckenwalde**:

Ausgleichsbeträge, die durch die vorzeitigen Ablösungen von der Stadt eingenommen werden, können in voller Höhe für Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden und müssen nicht anteilig an Land und Bund abgeführt werden. Damit können diese Ausgleichsbeträge direkt für weitere Aufwertungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Was wird in Kürze veranlasst?

Die Stadtverwaltung und die Sanierungsbeauftragten (DSK und BIG-Städtebau) werden der Stadtverordnetenversammlung empfehlen, in einer der nächsten Sitzungen das **Ablöseverfahren** und einen **Verfahrensabschlag** zu Gunsten der Grundstückseigentümer, zu beschließen. Vorgeschlagen werden wird:

Wer die Ablösevereinbarung mit der Stadt

bis zum 30.11.2011 abschließt, bekommt einen Abschlag von 20 Prozent,
bis zum 30.11.2012 abschließt, bekommt einen Abschlag von 15 Prozent,
bis zum 30.11.2013 abschließt, bekommt einen Abschlag von 10 Prozent

des Ausgleichsbetrages. Danach ist der volle Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Diese Regelung soll für alle drei Gebiete vorgeschlagen werden, wobei für das SG Zentrum aufgrund der längeren Laufzeit des Verfahrens (bis 2025) zunächst der Verfahrensabschlag von 20 Prozent für die nächsten 5 Jahre festgesetzt werden soll. Die beiden „älteren“ Gebiete „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ werden aller Voraussicht nach im Jahr 2015 abgeschlossen.

Dieser Verfahrensabschlag wird der Bewilligungsstelle, dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), zur Bestätigung vorgelegt.

Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet können dann unter Angabe der aktuellen Grundstücksdaten (Flur, alle Flurstücke, Nutzung, Größe, alle Eigentümer mit Anschrift) einen formlosen Antrag zur vorzeitigen Ablösung stellen, damit sie den Verfahrensabschlag rechtzeitig in Anspruch nehmen können.

Die Stadtverwaltung wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bestätigung durch das LBV die Grundstückseigentümer über die Möglichkeit der vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages informieren.

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Anlagen:

Anfangs- und Endwertermittlung „Klassisch“ und nach Satzung