

Erläuterung/Begründung:

Am 02.02.2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt beginnend und abschließend am 23.02.2010 in der Stadtverordnetenversammlung behandelt, wurde mit der Informationsvorlage I-5011/2010 über die geplante Vorgehensweise der Stadtverwaltung Luckenwalde und über die gesetzlichen Grundlagen zur Ausgleichbetrags erhebung informiert.

Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrags sowohl dem Grunde nach als auch in der im Gesetzbuch vorgeschriebenen Höhe. Der Gemeinde steht dabei ein Ermessen nicht zu. Es besteht, wie erwähnt, eine Erhebungspflicht. Im Hinblick auf den fehlenden Ermessensspielraum ist auch kein grundsätzlicher Beschluss der zuständigen Gemeindeorgane erforderlich (Quelle: Michael Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, München).

Die Stadt Luckenwalde wird in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ wie in der Informationsvorlage dargestellt, dass klassische Ausgleichsbetragsermittlungsverfahren nach § 154 Abs. 2 BauGB (Anfangswert- und Endwertermittlung) zur Anwendung bringen.

Der Ausgleichsbetrag wird normalerweise nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens fällig. 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 beabsichtigt, Verfahrensabschlüsse bei freiwilligen Ablösevereinbarungen mit privaten Eigentümern in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ zu den Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB zu gewähren. Im Zuge dieses Verfahrens ist es unter Berücksichtigung des verbleibenden Durchführungszeitraumes von ca. fünf Jahren vorgesehen, folgende Verfahrensabschlüsse anzubieten:

- Bei Ablösezahlungen bis zum 30.11.2011, erfolgt eine Reduzierung des Anteils um 20 %.
- Bei Ablösezahlungen bis zum 30.11.2012, erfolgt eine Reduzierung des Anteils um 15 %.
- Bei Ablösezahlungen bis zum 30.11.2013, erfolgt eine Reduzierung des Anteils um 10 %.

Die Stadt Luckenwalde geht davon aus, dass der Förderzeitraum für die Sanierungsmaßnahmen „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ 2015 beendet sein wird. Die Intention der Stadt ist es, mit den o.g. Verfahrensabschlüssen möglichst viele Eigentümer/innen in den betroffenen Sanierungsgebieten für eine vorzeitige Ablösung zu gewinnen.

Über die Vorteile der vorzeitigen Ablösevereinbarung wurde in der I-Vorlage 5011/2010 bereits ausführlich informiert.

Die Beschlussvorlage mit dem dargestellten Regelungsinhalt zu den Verfahrensabschlüssen wird der Bewilligungsstelle, dem Landesamt für Bauen und Verkehr nach erfolgter Beschlussfassung zur Bestätigung vorgelegt.