Stadt Plauen
Der Oberbürgermeister

Drucksachen Nr.: 591/2012

Datum: 27.09.2012

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesord-nungsart	TOP	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enth.
Bürgermeisterberatung	24.09.2012	nicht öffentlich		
Stadtbau- und Umweltausschuss	08.10.2012	öffentlich		
Finanzausschuss	11.10.2012	öffentlich		
Stadtrat	23.10.2012	öffentlich		

Inhalt **vorzeitige Ablöse von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet 1 "Plauen-Altstadt"**

Grundlage: **§ 154 Baugesetzbuch (BauGB)**
Satzung zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs: 1 und 3 BauGB (Sanierungssatzung) - Beschluss Nr.: 28/92-11 vom 16.07.1992 Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV StBauE) vom 20.08.2009

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: **keine**

Verantwortlich für Durchführung: **Geschäftsbereich II**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt:

1. die Möglichkeit zur Durchführung eines freiwilligen Ablöseverfahrens gemäß § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für Ausgleichsbeträge für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsbebiet1 „Plauen-Altstadt“ vom 01.01.2013-31.12.2016, indem die vorzeitige Ablöse mit den Grundstückseigentümern durch die Stadt Plauen vereinbart wird

2. nachfolgende Verfahrensnachlässe zu gewähren:

   - 20 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2013-31.12.2013
   - 15 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2014-30.06.2015

- 10 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.07.2015-31.12.2016

Sachverhalt:

Mit Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes 1 „Plauen-Altstadt“ im Jahr 1992 konnte die Stadt Plauen in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ aufgenommen und mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der funktionalen Mängel begonnen werden.
Die Gesamtkosten der bereits durchgeführten, laufenden und bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2017 noch zu realisierenden Maßnahmen betragen ca. 40 Mio. EUR an öffentlichen Städtebaufördermitteln.
In diesem Betrag sind die Eigenmittel der Eigentümer bzw. Bauherren nicht enthalten. Seit 1991 konnten zahlreiche kommunale Baumaßnahmen, wie die Modernisierung und Instandsetzung von Rathaus, Vogtlandmuseum, Malzhaus und Vogtlandtheater sowie Erschließungsmaßnahmen, wie die Neugestaltung von Klostermarkt, Postplatz, Neugestaltung Pfortengasse/Rähme, Unterer Graben mit Fördermitteln realisiert werden. Ebenso konnte eine Vielzahl von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Gebäudesicherungs- und Entkernungsmaßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden. Ein wichtiges Vorhaben stellt die Unterstützung des Landkreises mit Fördermitteln für den Umbau des ehemaligen Kaufhauses Horten zum zentralen Landratsamt dar. Alle diese Maßnahmen sind sehr kostenintensiv und tragen nicht nur dazu bei die Plauener Innenstadt attraktiver zu machen, sondern auch den Wert des Eigentums zu steigern und langfristig zu sichern.

Der Gesetzgeber fordert im § 154 BauGB die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages. Der Ausgleichsbetrag entspricht dabei der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes. Der zu ermittelnde Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Differenz aus dem sogenannten „Anfangswert“ des Grund und Bodens, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem sogenannten „Endwert“ des Grund und Bodens, der sich aus der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Es gilt folgender Grundsatz: Bodenwertsteigerung x Flurstücksfläche = Ausgleichsbetrag

Schätzungen zu Folge werden durch Ausgleichsbeträge nur ca. 3 % der öffentlichen Investitionen, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in das Gebiet geflossen sind, refinanziert.

Der Ausgleichsbetrag ist eine öffentliche Forderung, welche alle Eigentümer, deren Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt und eine Wertsteigerung erfahren hat, entrichten müssen (§154 Abs. 1 BauGB).

Bei einer vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrages (max. bis 1 Jahr vor Abschluss des Gebietes) können diese Mittel für noch zu realisierende Maßnahmen im Gebiet in voller Höhe eingesetzt werden. Entsprechend Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (StBauE) vom 20.08.2009 kann die Stadt bei vorzeitiger Ablöse den Eigentümern einen Verfahrensnachlass von max. 20 % gewähren. Nach Abschluss der Sanierung ist der Ausgleichsbetrag per Bescheid in voller Höhe zu erheben. Die Stadt muss rechtzeitig den Einsatz der Einnahmen für noch zu realisierende Maßnahmen im Gebiet planen, um eine Rückzahlung an Bund und Land zu vermeiden.

Zur vorzeitigen Ablöse wird eine verbindliche Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer noch vor Abschluss der Sanierung geschlossen. Die erfolgte vorzeitige Zahlung gilt als endgültig, auch wenn weitere künftige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstehen sollten. Der Ausgleichsbetrag kann im Einzelfall steuerlich geltend gemacht werden, dazu kann der Eigentümer einen formlosen Antrag auf Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- und Ablösebeträge nach dem BauGB zur Vorlage beim Finanzamt stellen. Nach der vorzeitigen Ablöse und der damit verbundenen Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entfällt die Anwendung der §§144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück (sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte, Kaufpreisbindungen).

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 1 „Plauen-Altstadt“ zur vorzeitigen Ablöse erfolgte durch den Gutachterausschuss des Vogtlandkreises (bestätigt am 06.06.2012). Für die Ermittlung wurde das Sanierungsgebiet nach wertstruktureller Betrachtung in 16 Wertzonen untergliedert (gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Plauen). Je nach Lage des betroffenen Grundstückes wurden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von 1,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m²

ermittelt. Überschläglich würde sich somit ein Gesamtablösebetrag von ca. 635 TEUR im Gebiet „Plauen-Altstadt“ ergeben, mit Verfahrensnachlass von 20 % ca. 508 TEUR.

Grundstückseigentümer, die die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse nicht in Anspruch nehmen möchten, sind nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages nach §154 Abs.1 Satz 1 BauGB verpflichtet. Die Ermittlung erfolgt dann grundstücksgenau. Die besondere Wertsteigerung des Bodens wird aufgrund der im Gebiet durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungs-maßnahmen ermittelt, das auf dem Grundstück stehende Gebäude bleibt unberücksichtigt. Der Ausgleichsbetrag wird mittels Bescheid erhoben. Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, wenn dieser nachweist, dass es für ihn unzumutbar ist, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen (§154 Abs.5 BauGB).

Die derzeit gültige Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung - Vwv StBauE - vom 20.08.2009 ermöglicht es den Kommunen, den Grundstückseigentümern den bis zu max. 20 %igen Verfahrensnachlass zu gewähren. Das Sächsische Staatsministerium des Inneren wies mit Schreiben vom 26.03.2012 darauf hin, dass in der neu geplanten Verwaltungsvorschrift diese Regelung eventuell eine Änderung erfahren könnte. Der Stadtverwaltung ist es deshalb wichtig, den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet diese Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse und damit den Verfahrensnachlass von bis zu 20 % einzuräumen. Diese Verfahrensweise bedarf aber eines Beschlusses der politischen Gremien, weil damit auch ein Verzicht auf Einnahmen für die Stadt verbunden ist.

Finanzielle Auswirkungen ☒ * ja ☐ nein

Gesamtkosten Maßnahme EUR	**jährliche Folgekosten EUR**	**Finanzierung**		**Abstimmung mit der Kämmerei**
		Eigenanteil EUR	Objektbezogene Einnahmen EUR	☐ ist erfolgt ☐ ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen
	☐ nein			

* sanierungsbedingte Einnahmen durch Ausgleichsbeträge entsprechend Zahlungsbereitschaft der Eigentümer

Veranschlagung

im VmH	im VwH	nein	ja, mit EUR	Haushaltsstelle
☐ 20	☐ 20	☐		

Beratungsergebnis:

Gremium Sitzung am TOP

Einstimmig	Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss-vorschlag	Abweichender Beschluss (Ergänzungsblatt)
☐	☐				☐	☐

_____ _____

Ralf Oberdorfer

Eberwein