

Datum: 22.11.2013

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtentwicklung/Stadtplanung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	25.11.2013	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	02.12.2013	öffentlich				
Finanzausschuss	05.12.2013	öffentlich				
Stadtrat	17.12.2013	öffentlich				

Inhalt vorzeitige Ablöse von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Burgstraße"

Grundlage: § 154 Baugesetzbuch (BauGB);
Beschluss- Nr. 35/96-23 vom 19.12.1996 - Satzung der Stadt Plauen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgstraße“;
Beschluss-Nr. 7/05-11 Neufassung und Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Burgstraße;
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 Durchführung des vorzeitigen freiwilligen Ablöseverfahrens gemäß § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Burgstraße“ vom 01.01.2014-31.12.2016
2. nachfolgende Verfahrensnachlässe zu gewähren
 - 20 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2014-31.12.2014
 - 15 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2015-30.06.2015
 - 10 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.07.2015-31.12.2016

Sachverhalt:

Bereits auf der Grundlage des Beschlusses zu Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Stadt Plauen auf Antrag in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ aufgenommen und es konnte mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der funktionalen Mängel begonnen werden. Mit Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgstraße“ im Jahr 1996 und nach Genehmigung der Satzung 1997 wurden die weiteren notwendigen Verfahrensschritte durchgeführt. Die Erweiterung des Gebietes erfolgte im Jahr 2005. Die Gesamtkosten der bereits durchgeführten, laufenden und bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2017 noch zu realisierenden Maßnahmen betragen ca. 16,6 Mio. EUR an öffentlichen Städtebaufördermitteln. In diesem Betrag sind die Eigenmittel der Eigentümer bzw. Bauherren nicht enthalten. Seit 1992 konnten zahlreiche wichtige kommunale Baumaßnahmen, wie die Modernisierung und Instandsetzung von Vogtlandbibliothek, Schülerfreizeitzentrum eSeF und Berufsschulzentrum „e. o. plauen“ in der Seminarstraße sowie Erschließungsmaßnahmen, wie die Neugestaltung der Neundorfer Straße, Schröderplatz, Straßberger Tor Platz, Burgstraße, Theaterstraße, Körnerstraße mit Fördermitteln realisiert werden. Ebenso konnte eine Vielzahl von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Gebäudesicherungs- und Entkernungsmaßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden. Alle Maßnahmen sind sehr kostenintensiv und tragen nicht nur dazu bei, die Plauener innenstadtnahen Bereiche 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 Verfahrensabschlag 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 „Burgstraße“ zur vorzeitigen Ablöse erfolgte durch den Gutachterausschuss des Vogtlandkreises (bestätigt am 21.08.2013). Für die Ermittlung wurde das Sanierungsgebiet nach wertstruktureller Betrachtung in 16 Wertzonen untergliedert (gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Plauen). Die Gutachten wurden an die Stadt Plauen am 25.09.2013 übergeben. Je nach Lage des betroffenen Grundstückes wurden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von 0,00 EUR/m² bis 4,50 EUR/m² ermittelt.

Überschläglich würde sich somit ein Gesamtablösebetrag von ca. 550 TEUR im Gebiet „Burgstraße“ ergeben. Sollten alle Eigentümerinnen und Eigentümer den Verfahrensnachlass von 20 % (110TEUR) in Anspruch nehmen, beträgt der Ablösebetrag abzüglich dieses Nachlasses 440 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 Entwicklungsmaßnahmen 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.3 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 Verfahrensabschlag 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 eines Beschlusses der politischen Gremien, weil damit ein Verzicht auf Einnahmen von max. ca. 110 TEUR für die Stadt verbunden ist.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Anmerkungen: sanierungsbedingte Einnahmen durch Ausgleichsbeträge entsprechend Zahlungsbereitschaft der Eigentümer			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste		
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		