

Datum: 10.10.2014

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	20.10.2014	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	03.11.2014	öffentlich				
Finanzausschuss	06.11.2014	öffentlich				
Stadtrat	18.11.2014	öffentlich				

Inhalt vorzeitige Ablöse von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Östliche Bahnhofsvorstadt"

Grundlage: § 154 Baugesetzbuch (BauGB); Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östliche Bahnhofsvorstadt“ – Sitzung des Stadtrates am 02.03.2006; Drucksachen-Nr.: 291/2006; Beschluss-Nr.: 18/06-10; 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 „Östliche Bahnhofsvorstadt“ vom 01.01.2015-31.12.2016
2. nachfolgende Verfahrensnachlässe zu gewähren
 - 20 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2015-31.12.2015
 - 15 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.01.2016-30.06.2016
 - 10 % Verfahrensnachlass für Zahlung vom 01.07.2016-31.12.2016

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Östliche Bahnhofsvorstadt“ gefasst. Die Satzung ist am 07.04.2006 in Kraft getreten. Auf deren Grundlage wurde die Stadt Plauen in das Bund-Länder-Programm der Städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Die Gesamtkosten der bereits durchgeführten, laufenden und bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2017 noch zu realisierenden Maßnahmen betragen in diesem Programm ca. 2,5 Mio. EUR an öffentlichen Städtebaufördermitteln. In diesem Betrag sind die Eigenmittel der Eigentümer bzw. Bauherren nicht enthalten. Mit Schreiben des Staatsministeriums vom 16.03.2010 wurde mitgeteilt, dass mit der Programmausschreibung für das Programmjahr 2010 nur noch Finanzhilfen zur Ausfinanzierung bereits begonnener Einzelmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Neuaufnahmen sind nicht zugelassen und die Gebiete des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) sind abzuschließen. Aufgrund des kurzen Durchführungszeitraumes konnten nur wenige Maßnahmen im Programm realisiert werden, z. B. an kommunalen Erschließungsmaßnahmen nur die Schillerstraße und der 1. Bauabschnitt der Rähnisstraße. Es konnten aber auch private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie Gebäudesicherungs- und Entkernungsmaßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden. Über das Programm Stadtumbau Ost, Gebiete „Bahnhofsvorstadt“, „Kernstadt“ und „Schloßberg“, wurden bzw. werden insgesamt weitere ca. 14,9 Mio. EUR an zuwendungsfähigen Ausgaben in diesem Gebiet bzw. einem Teilgebiet mit Finanzhilfen eingesetzt. 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 „Östliche Bahnhofsvorstadt“ zur vorzeitigen Ablöse erfolgte durch den Gutachterausschuss des Vogtlandkreises (bestätigt am 23.04.2014). Für die Ermittlung wurde das Sanierungsgebiet nach wertstruktureller Betrachtung in 10 Wertzonen untergliedert. (gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Plauen).

Die Gutachten wurden an die Stadt Plauen am 21.05.2014 übergeben.

Je nach Lage des betroffenen Grundstückes wurden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von 0,00 EUR/m² bis 3,00 EUR/m² ermittelt. Überschläglich würde sich somit ein Gesamtablösebetrag von ca. 440 TEUR im Gebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ ergeben.

Wenn alle Eigentümerinnen und Eigentümer den max. Abschlag von 20 % (88 TEUR) in Anspruch nehmen, verbleibt ein max. Ausgleichsbetrag in Höhe von 352 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 Innern 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 von max. 88 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