

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister
Federführendes Amt: Bauverwaltungsamt
Verfasser: Herr Mendritzki

Nr.:054/2012
Stadtrat

Datum:17.07.2012

Gegenstand der Vorlage:

Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, von der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet nach § 154 Baugesetzbuch Gebrauch zu machen. Als Verstärkung des Anreizes für eine freiwillige Basis und zur Beschleunigung des Gesamtverfahrens wird den Grundstückseigentümern ein zeitlich gestaffelter Verfahrensabschlag wie folgt gewährt:

Ablösung bis 31.03.2013 = 8 %
Ablösung bis 31.03.2014 = 5 %
Ablösung bis 31.03.2015 = 3 %.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
10.09.2012 Bau- und Umweltausschuss				
13.09.2012 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
27.09.2012 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Ja – Einnahmen Treuhandkonto Stadtsanierung

Begründung:

Die Stadt Wernigerode legte im Jahr 1993 für das Gebiet der Altstadt ein Sanierungsgebiet förmlich fest und wurde zeitlich parallel in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ (Stadtsanierung) aufgenommen.

Auf diesem Wege konnten in diesem Stadtgebiet eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen beseitigt werden. Dabei flossen die Mittel insbesondere in umfangreiche Straßenbau- und Gebäudesanierungsmaßnahmen. Von hoher Bedeutung waren auch Hofentkernungsmaßnahmen, Grundstücksneuordnungen, die Verbesserung des Angebotes an Stadtmobiliar sowie eine maßgebliche Unterstützung des Citybus-Systems durch die Errichtung der Rendezvous-Haltestelle.

Naturgemäß führen all diese Maßnahmen aber auch zur Steigerung der Bodenwerte der Grundstücke eines Sanierungsgebietes.

Der Gesetzgeber hat daher die Gemeinden verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von den betroffenen Grundstückseigentümern abzuschöpfen (§ 154 BauGB).

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist auf die Grundstücksfläche zu berechnen und besteht in der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Stadtsanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die

rechtliche und tatsächliche Durchführung der Stadtsanierung ergibt (Endwert). Konjunkturelle Einflüsse sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung hingegen auszuschließen.

Die maßgebende Ermittlung des jeweiligen Anfangs- und Endwertes erfolgt durch den hier zuständigen Gutachterausschuss beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Die Erhebung bzw. Ablösung des Ausgleichsbetrages erfolgt für jedes Grundstück nur ein Mal.

Für bereits durchgeführte Straßenbaumaßnahmen wurden und werden jedoch keine Straßenbaubeiträge erhoben.

Der Zeitpunkt des Beginns der nunmehr flächendeckend durchzuführenden Ausgleichsbetragserhebung ergibt sich aus dem erreichten Stand der Wernigeröder Stadtsanierung. Das Land Sachsen-Anhalt als Bewilligungsbehörde möchte das Sanierungsverfahren in wenigen Jahren zum Abschluss bringen.

Der Vorteil der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen besteht darin, dass die vereinnahmten Mittel revolvierend in die Stadtsanierungsgesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Hingegen werden die zum Abschluss der Stadtsanierung per Bescheid erhobenen Beträge von Land und Bund vollständig vereinnahmt und stehen der Stadt Wernigerode dann nicht mehr zur Verfügung.

Maßgebliche Zielsetzung der vorzeitigen Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen ist es, rechtzeitig weiteren Straßenausbau im Sanierungsgebiet zu betreiben; einerseits um den selbst gesetzten Sanierungszielen zu entsprechen, insbesondere aber auch, um zu verhindern, dass einige Grundstückseigentümer zeitnah Ausgleichsbeträge für die Bodenwertsteigerung der durchgeführten Stadtsanierung und später zusätzlich Straßenausbaubeiträge für den Ausbau ihrer Straße zu entrichten haben, weil nach Abschluss der Stadtsanierung wieder Straßenbaubeiträge zu erheben sind.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Stadt Wernigerode bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen keine Ermessensspielräume besitzt. Somit bedarf es hierzu auch keines Stadtratsbeschlusses. Die gesetzliche Verpflichtung zur Erhebung besteht sowohl dem Grunde nach, als auch in der vom Gesetz vorgesehenen Höhe. Eine Zahlungsbefreiung ist ausgeschlossen. Die Gewährung eines gestaffelten Verfahrensabschlages wird vom Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt jedoch gebilligt. Hierzu ist allerdings ein Stadtratsbeschluss erforderlich.

Gaffert
Oberbürgermeister