



Informationsvorlage Nr. IV-010/2012 – öffentlich

28.03.2012

Fachbereich Stadtentwicklung

**für den Bauausschuss
Stadtrat**

Herr Jochen Kirchner
421-600

**Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen für Grundstücke im
Sanierungsgebiet Altstadt**

Bezug:

1. Der Beitrag der Mitteldeutschen Zeitung „Wenn das alte Haus plötzlich teurer wird“ vom 24.02.2012 hat bei den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Altstadt und den Stadträten viele Fragen zu den Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aufgeworfen.
2. Die Lutherstadt Wittenberg ist nach § 154 BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet. Im § 154 BauGB (1) heißt es dazu: „Der Eigentümer eines im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.“
3. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) ermittelt. Der Gutachterausschuss wurde am 13.12.2007 mit der Erstellung einer besonderen Bodenrichtwertkarte zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beauftragt. Die Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte war ursprünglich für Ende 2009 in Aussicht gestellt, konnte bislang vom Gutachterausschuss jedoch nicht vorgelegt werden.
4. Im Februar 2012 sprachen Vertreter des Gutachterausschusses die Empfehlung aus, die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung weiter zu verschieben, um den Einfluss der in Entwicklung befindlichen Großprojekte auf die Bodenwertentwicklung besser einschätzen zu können. Daraufhin hat der Sanierungsträger SALEG in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung die Vertreter des Gutachterausschusses für den 20.03.2012 zu einer erneuten Beratung eingeladen, um über den Stand der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berichten und einen neuen Termin für die Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte verbindlich zu vereinbaren.

Die Stadtverwaltung informiert hiermit den Stadtrat über die Ergebnisse der Beratung mit dem Gutachterausschuss vom 20.03.2012.

Sachverhalt:

Zur Bestimmung der Ablösebeträge vor Abschluss der Sanierung bzw. der Ausgleichsbeträge zum Abschluss der Sanierung wird für alle Grundstücke in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt. Diese besteht nach § 154 (2) BauGB „aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).“

Am 13.12.2007 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (GAA) mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beauftragt, nachdem die dafür notwendigen Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt worden waren. Die relativ frühzeitige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung hatte zum Ziel, den Grundstückseigentümern Ablösevereinbarungen nach § 154 (3) BauGB anbieten zu können, mit denen freiwillige Zahlungen von Ablösebeträgen vor Abschluss der Sanierung vereinbart und zugleich Einnahmen für das Sanierungsvermögen erzielt werden können. Diese Einnahmen kommen unmittelbar weiteren Sanierungsmaßnahmen zu Gute.

Der Vorteil von Ablösevereinbarungen ist: Mit der Vereinbarung von freiwilligen Ablösebeträgen vor Abschluss der Sanierung können die Zahlungsmodalitäten individuell vereinbart und die Vermögensentwicklung der betroffenen Grundstückseigentümer planbarer und sicherer gestaltet werden. Anders stellt sich die Situation dar, wenn Ausgleichsbeträge erst zum Abschluss der Sanierung nach § 154 (4) BauGB durch Bescheid erhoben und einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig werden. Dann besteht die Gefahr, dass die zum Abschluss der Sanierung aus den Ausgleichsbeträgen erzielten Einnahmen nicht mehr oder nur teilweise für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden können.

Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ wird durch den GAA des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ermittelt. Grundlage stellen die mit dem Rahmenplan beschlossenen allgemeinen Ziele der Sanierung sowie eine Einschätzung zur Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und der Erfüllung der Sanierungsziele zum Zeitpunkt des vorgesehenen Abschlusses des Sanierungsverfahrens dar. Das heißt, einzelne Bauvorhaben, wie z. B. die Neugestaltung des Luthergartens oder die Erneuerung der Oberflächen am Arsenalplatz, werden nicht herangezogen.

Nach der Auftragserteilung an den GAA vom 13.12.2007 haben sich die Lutherstadt Wittenberg und der Sanierungsträger SALEG bei den jährlich stattfindenden Beratungen mit dem LVermGeo zur Prüfung der Bodenrichtwerte regelmäßig Bericht über den Stand der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erstatten lassen und mit Nachdruck das Interesse der Stadt vertreten, den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Altstadt schon jetzt die Möglichkeit von Ablösevereinbarungen und freiwilligen Zahlungen eines Ablösebetrages anzubieten.

Ende 2009 teilte der GAA mit, dass die Ermittlung der Endwerte für das gesamte Sanierungsgebiet längere Zeit beanspruchen wird und nicht, wie ursprünglich in Aussicht gestellt, Ende 2009 vorgelegt werden kann. Die Gründe dafür waren zum einen die Komplexität des Sanierungsverfahrens in Wittenberg, zum anderen die Vielzahl von Sanierungsgebieten in Sachsen-Anhalt, für die zeitgleich Anfangs- und Endwerte ermittelt werden müssen. Deshalb wurde mit dem GAA vereinbart, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zunächst für einen ersten Teilbereich, den östlichen Teilabschnitt der Collegienstraße bis zum Straßenzug Am Stadtgraben, zu ermitteln.

Bei der turnusmäßigen Besprechung Ende 2010 konnte noch immer kein Ergebnis vorgelegt werden. Im Februar 2012 empfahlen die Vertreter des GAA nun, die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung für das Sanierungsgebiet zunächst auszusetzen, bis man in ca. drei Jahren die den Bodenwert beeinflussenden Veränderungen der Handelsstrukturen im Sanierungsgebiet im Zusammenhang mit dem neuen Einkaufszentrum in die Ermittlung einbeziehen kann.

Diese Position wird von der Lutherstadt Wittenberg und dem Sanierungsträger SALEG nicht geteilt. Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes sowie den vorliegenden Gutachten zur Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Zusammenhang mit dem Neubau des Einkaufszentrums und dem Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg liegen Unterlagen vor, auf deren Grundlage sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt werden können. Die vom GAA dargestellten Bewertungsrisiken treten in allen Sanierungsgebieten bei der Ermittlung von Endwerten und Ablösebeträgen auf. Hier ist das Sanierungsgebiet Altstadt Wittenberg kein Sonderfall.

Die Stadt hält daher in Abstimmung mit dem Sanierungsträger am bisherigen Auftrag zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fest.

Am 20.03.2012 fand dazu eine gemeinsame Beratung mit dem GAA statt. Es wurde folgende Vereinbarung getroffen:

Der Gutachterausschuss wird der Lutherstadt Wittenberg die besondere Bodenrichtwertkarte mit der Darstellung der sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbedingten Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) für die Grundstücke im gesamten Sanierungsgebiet Altstadt bis Ende November 2012 vorlegen.

Um nach Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte eine abgestimmte Informationspolitik insbesondere gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern zu sichern, wird der Stadtrat Ende 2012 / Anfang 2013 über die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen informiert. Anschließend soll eine Vorlage zur geplanten Information der Bürgerinnen und Bürger sowie zur Kommunikation mit den Grundstückseigentümern erörtert und beschlossen werden.

Schwerpunkte dabei sind:

- Erläuterungen zu den ermittelten Bodenwerterhöhungen,
- ggf. festgestellte Bewertungsrisiken,
- Möglichkeiten für Ablösevereinbarungen und freiwillige Zahlungen vor Abschluss der Sanierung,
- Unterschiede zwischen Ablöse- und Ausgleichsbeträgen,
- Zahlungsmodalitäten für Ablöse- bzw. Ausgleichsbeträge
- anrechenbare Leistungen auf den Ablöse- bzw. Ausgleichsbetrag.

Bis zur Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte mit den ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sollten die Bürgerinnen und Bürger noch einmal über rechtliche Grundlagen und das Verfahren im Amtsblatt „Die Brücke“ informiert werden. Öffentliche Veranstaltungen zur Bürgerinformationen sind aus Sicht der Stadtverwaltung allerdings nicht geeignet, da immer wieder die berechtigte Frage nach der Höhe der Beträge je Quadratmeter Grundstücksfläche alle Erörterungen dominieren wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass weder Stadtverwaltung noch Sanierungsträger aus Gründen der Rechtssicherheit für alle Beteiligten über die Höhe der Ausgleichsbeiträge spekulieren werden. Mit Angaben zu voraussichtlichen Bodenwertsteigerungen in Prozent oder zur Höhe bzw. zu vermutlichen Von- Bis- Werten für Ablöse- bzw. Ausgleichsbeträge kann daher nicht gerechnet werden, bis der GAA belastbare Ergebnisse vorlegen wird.

Eckhard Naumann