

**Nr.: BV-013/2013****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 13.02.2013  
13.02.2013

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Herr Jochen Kirchner  
Tel.: 421-600  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-013/2013

**Betreff :**

Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Grundstücken im Sanierungsgebiet Altstadt nach § 154 BauGB

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>		<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>		<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

- Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt, für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ die Ablösung der Ausgleichsbeiträge vor Abschluss der Sanierung entsprechend § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab 2013 zuzulassen.
- Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt, folgende Abschläge auf den Ablösebetrag zu gewähren:
 

Bei Zahlung vom	01.04.2013 bis 31.03.2014	20,0%
	01.04.2014 bis 31.03.2015	17,5%
	01.04.2015 bis 31.03.2016	15,0%
	01.04.2016 bis 31.03.2017	12,5%
	01.04.2017 bis 31.03.2018	10,0%
	01.04.2018 bis 31.03.2019	7,0%
	01.04.2019 bis 31.03.2020	4,0%
- Der Oberbürgermeister wird beauftragt auf Grundlage der besonderen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 26. Juni 2012 auf freiwilliger Basis Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**INVESTITIONSPLANUNG**

<b>Investitions-Nr.</b>	5112031302	Denkmalschutz und Stadtsanierung Altstadt
-------------------------	------------	---

<b>Teilhaushalt</b>	61 Stadtentwicklung	
<b>Produkt</b>	511203	Städtebauliche Sanierung
<b>Konten</b>	Auszahlungskonto	
	Einzahlungskonto	511203 685101

Gesamtbedarf der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Objektbezogene Einzahlungen		Eigenanteil	Auswirkungen	
	Zuschüsse/ Fördermittel/ Spenden	Beiträge		<input type="checkbox"/> Folgeaufwand (Anlage)	<input type="checkbox"/> Einsparungen (Anlage)
				Kostenstelle/Kostenträger:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Finanzplanung			
Auszahlungen	Einzahlungen	Auszahlungen		Einzahlungen	
Euro	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	veranschlagt	2014		2014	300.000
		2015		2015	150.000
Bedarf	Bedarf	2016		2016	150.000

**Verpflichtungsermächtigungen**

Jahr	2014	2015	2016
<b>Betrag in Euro</b>			

Anlage Kostenberechnung	<input type="checkbox"/>
Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung	<input type="checkbox"/>
Anlage Folgekostenberechnung	<input type="checkbox"/>
Anlage Berechnung Einsparungen	<input type="checkbox"/>

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE BILANZ

Anlagevermögen  Zugang  Abgang

Inventarnummer				Anlage neu <input type="checkbox"/> ja
Anlageart				
Buchwert in Euro				
Anlagezugang in Euro		Datum Inbetriebnahme		
Erlös bei Anlageabgang		Datum Anlageabgang		
bei Anlageabgängen	Buchgewinn <input type="checkbox"/>	Euro	Buchverlust <input type="checkbox"/>	Euro

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Planung			
Zugänge	Abgänge	Zugänge		Abgänge	
Euro	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	veranschlagt	2014		2014	
		2015		2015	
Bedarf	Bedarf	2016		2016	

### Sonderposten (Zuweisungen, Beiträge u.ä.)

Inventarnummer				Sonderposten neu <input type="checkbox"/> ja
Buchwert in Euro				
Datum Inbetriebnahme Anlageobjekt		Datum Anlageabgang		

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Planung			
Zugänge	Abgänge	Zugänge		Abgänge	
Euro	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	veranschlagt	2014		2014	
		2015		2015	
Bedarf	Bedarf	2016		2016	

### Abschreibungen auf das Anlagevermögen/ Auflösung von Sonderposten

Abschreibungszeitraum	ab (Monat/Jahr)		Dauer	Jahre
Abschreibungen	Euro (jährlicher Aufwand)			

Zeitraum Auflösung Sonderposten	ab (Monat/Jahr)		Dauer	Jahre
Auflösung Sonderposten	Euro (jährlicher Ertrag)			

**Begründung :****a) Aktuelle Beschlusslage:**

Beschluss des Stadtrates der Lutherstadt Wittenberg vom 05.06.1991

Beschlusnummer: I/139-16-91;

Betreff: Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wittenberg“ (Sanierungssatzung)

**b) Zielstellung:**

Ziel dieser Beschlussvorlage ist es, die Verwaltung per Ratsbeschluss zu legitimieren, den Grundstückseigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ ab 2013 die Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung gem. § 154 BauGB zu ermöglichen und darüber in Zusammenarbeit mit dem Sanierungstrehänder SALEG Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abzuschließen.

**c) zum Verfahren****Rechtsgrundlage:**

Die Rechtsgrundlage für die Ausgleichsbeträge bildet der § 154 BauGB.

Hier ist geregelt, dass die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet nach dem förmlichen Abschluss der Sanierung gemäß §§ 162-163 BauGB einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten haben. Der Ausgleichsbetrag soll der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entsprechen.

Die Gemeinde ist zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet und hat keinen Ermessensspielraum.

Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde vor Abschluss der Sanierung die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen zulassen. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf freiwilliger Basis. Die abzuschließende Ablösevereinbarung ist ein öffentlich rechtlicher Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. VwVfG zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde.

Voraussetzung für den Abschluss der Ablösevereinbarungen zwischen Stadt und Grundstückseigentümern ist, dass der Ausgleichsbetrag mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

**Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung:**

Der Ausgleichsbetrag soll der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes entsprechen.

Der Sanierungstrehänder hat am 13.07.2007 beim Gutachterausschuss für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (GAA) beantragt, eine besondere Bodenrichtwertkarte für Bauland gemäß § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB zu erstellen. Der GAA hat dafür die in einer Besonderen Bodenrichtwertkarte anzugebenden Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der GAA hat für einen Stichtag, den 26.06.2012, sowohl die Anfangswerte, d.h. die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung einer Sanierung (sanierungsunbeeinflusst), als auch die Endwerte, d.h. die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der Sanierung (sanierungsbeeinflusst), ermittelt und in einer besonderen Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ festgehalten.

Grundlage für die hinreichende Sicherheit bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bildeten die konkretisierten Sanierungsziele gemäß Fortschreibung des Rahmenplanes 2007, den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (1991) und im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ (1996) bzw. seiner am 28.02.2007 vom Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschlossenen 1. Fortschreibung festgestellter städtebaulicher Mängel und Missstände hinsichtlich Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld sowie die diesen gegenüber gestellten Sanierungsziele und Maßnahmen zur Überwindung der Missstände und Mängel.

Je nach Lage der Grundstücke im Sanierungsgebiet wurden überwiegend sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zwischen 12,5% und 15% ermittelt. Bodenrichtwerte, die deutlich davon abweichen, betreffen Grundstücke in den westlichen und östlichen Abschnitten der Wallstraße (16,6%), in der Juristenstraße (19%) sowie an der Lutherstraße (6,6%).

### **Vor- und Nachteile für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde:**

Die Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung ist eine „Kann- Vorschrift“. Bei der hier vorgeschlagenen Verfahrensweise hat die Verwaltung in die Ermessensentscheidung eingestellt, dass die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Kommune eine Reihe von Vorteilen bietet:

Für die Gemeinde stellt es ein Vorfinanzierungsinstitut dar, mit der besonderen gesetzlichen Maßgabe, dass die Einnahmen aus den Ablösebeträgen für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet voll einsetzbar sind. Nach Abschluss der Sanierung müssen dagegen 66% der Einnahmen an die Zuwendungsgeber (Bund und Land) zurückgezahlt werden.

Für die Grundstückseigentümer besteht der Vorteil, dass mit einer Ablösevereinbarung der zu zahlende Betrag abschließend feststeht und der Zahlungszeitpunkt individuell vereinbar ist. Der Eigentümer genießt bei Zahlungen vor Abschluss der Sanierung einen Abzinsvorteil. Nach Zahlung des Ablösebetrages ist eine Entlassung aus dem Sanierungsgebiet möglich, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung bebaut, modernisiert, instandgesetzt und/oder genutzt wird. Damit entfallen die Rechtswirkungen der Sanierung grundstücksbezogen.

Darüber hinaus besteht für die Gemeinde und für den Grundstückseigentümer mit Abschluss der Ablösevereinbarung Rechtssicherheit. Für den Eigentümer entfallen jegliche Nachzahlungen, wenn nach Abschluss eine höhere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt werden sollte. Aber auch die Kommune muss zuviel gezahlte Ablösebeträge bei einer evtl. niedrigeren Bodenwertermittlung nach Abschluss der Sanierung nicht erstatten.

### **Abschläge**

Die Kommune kann Abschläge auf den Ablösebetrag anrechnen. Dabei ist die folgende Position der Bewilligungsbehörde zu berücksichtigen:

„Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages verpflichtet, ein Ermessen besteht hierbei nicht. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung, insofern muss die Gemeinde nach Abschluss der Sanierung nachweisen, dass sie alle Einnahmemöglichkeiten ausgeschöpft hat und im Zusammenhang mit der Reduzierung des Ausgleichsbetrages durch Abschläge ihre Entscheidung nach pflichtgemäßen Ermessen getroffen hat.“ (Zitat aus einem Schreiben LVwA an die Lutherstadt Wittenberg vom 29.10.2012)

Die Verwaltung hat diesbezüglich nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, auf den Ausgleichsbetrag bei Ablösung vor Abschluss der Sanierung aufgrund der Vorzeitigkeit der Ablösung einen Abschlag zu gewähren. Dieser Abschlag berücksichtigt sowohl die Abzinsung für einen angenommenen Zeitraum von acht Jahren bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung 2020 als auch die bekannte Tatsache, dass die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht nach objektiv mathematischen Methoden erfolgt. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen basiert immer auch auf subjektiven Wertungen der Gutachter (Risikoabschlag). Hiermit sollen mögliche Ungenauigkeiten in der Wertermittlung ausgeglichen werden.

#### Abschläge bei Zahlung des Ablösebetrages

01.04.2013 bis 31.03.2014	20,0%
01.04.2014 bis 31.03.2015	17,5%
01.04.2015 bis 31.03.2016	15,0%
01.04.2016 bis 31.03.2017	12,5%
01.04.2017 bis 31.03.2018	10,0%
01.04.2018 bis 31.03.2019	7,0%
01.04.2019 bis 31.03.2020	4,0%

#### Gepanter Verfahrensablauf

30. Juli 2012	Vorlage der besonderen Bodenrichtwertkarte
24. Oktober 2012	Information des Stadtrates in nichtöffentlicher Sitzung
November 2012 bis Januar 2013	Vorbereitung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereitstellung Grundstücksdatei durch Stadt,</li> <li>- Erarbeitung einer Arbeitskarte mit einer Übersicht aller Grundstücke mit Ausgleichsbetragspflicht,</li> <li>- grundstücksbezogene Ermittlung des Ausgleichsbetrages mit möglichen Abschlägen,</li> <li>- Information der Bewilligungsbehörde über geplante Abschläge, ggf. Abstimmung,</li> <li>- Vorbereitung einer Information für Grundstückseigentümer auf <a href="http://www.wittenberg.de">www.wittenberg.de</a></li> <li>- Grundstücksbezogene Vorbereitung von Ablösevereinbarungen.</li> </ul>
04. März 2013	Behandlung im Bauausschuss
19. März 2013	Behandlung der Beschlussvorlage über den Beginn der Ablösevereinbarungen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates.
ab April 2013	Einladungen zu Informationsveranstaltungen für Grundstückseigentümer, Freischalten der Web-Präsenz
anschl. ab April 2013	Erarbeitung der Ablösevereinbarungen, Versand mit ausführlichen Informationsschreiben. <p>anschl. Rücklauf der unterzeichneten Vereinbarungen und Zahlung des Ablösebetrages, oder Verhandlungen mit Grundstückseigentümern über Ratenzahlungen, Zahlungstermine etc.</p>

oder  
Erinnerung an die Möglichkeit vorzeitiger Ablösung  
Zahlungseingang und Einsatz der Mittel für Sanierung,  
ggf. Löschung des Sanierungsvermerkes.

## II. Beschlussgegenstand

Der § 154 BauGB regelt die rechtlichen Grundlagen der Ausgleichsbetragspflicht für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten.

Der Kommune wird in diesem Prozess auch die Möglichkeit einer Ablösung dieser Beträge vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme eingeräumt.

Mittels dieser Beschlussvorlage soll die Verwaltung ermächtigt werden von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

## III. Anlage/n:

Anlage 1 – Sanierungssatzung „Altstadt Wittenberg“ vom 05.06.1991

Anlage 2 – Kopie der besonderen Bodenrichtwertkarte vom 26.06.2012

Anlage 3 – Musterablösevereinbarung