

Nr.: BV-218/2019**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 26.09.2019

Fachbereich
Stadtentwicklung
Strümpel, Jenny
Tel.: 421-91340**Beschlussvorlage**

Nummer BV-218/2019

Betreff :

Abschluss von Ablösevereinbarungen zur vorzeitigen und freiwilligen Ablösung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie Kirchen und kirchlich genutzten Einrichtungen im Sanierungsgebiet "Altstadt Wittenberg" nach § 154 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	14.10.2019	öffentlich vorberatend
Stadtrat	24.10.2019	öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Eigentümern von Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie Kirchen und kirchlich genutzten Einrichtungen im Sanierungsgebiet "Altstadt Wittenberg" die freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 BauGB vor Abschluss der Sanierung anzubieten.
2. Bis zum 30.06.2020 wird ein Risikoabschlag von 20 % gewährt.
3. Grundlage für die Ermittlung der Ablösebeträge sind die am 11.09.2019 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossenen besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Die voraussichtliche Höhe der Ablösezahlungen für Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie kirchlicher Einrichtungen kann nur an Hand der fortgeschriebenen besonderen Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte am 11.09.2019 beschlossen hat, ermittelt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage lagen diese besonderen Bodenrichtwerte noch nicht vor. Daher wurden die Einnahmen aus Ablösezahlungen für Ausgleichsbeträge auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit den am 26.06.2013 beschlossenen besonderen Bodenrichtwerten zunächst vorläufig geschätzt:

Für Grundstücke mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt, des Landkreises Wittenberg sowie der Stiftungen Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und der Leucorea	ca. 438.000,00 EUR
Für Grundstücke der Kirchen mit kirchlich genutzten Einrichtungen	ca. 250.000,00 EUR

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen (Beschluss Nr. I/62-08-90 vom 24.10.1990)
- Satzungsbeschluss über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wittenberg“ (Beschluss Nr. I/139-16-91 vom 05.06.1991)
- Beschluss zum Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ (Beschluss Nr. IV/091-48-96 vom 11.11.1996)
- Beschluss zum Rahmenplan Altstadt Wittenberg – 1. Fortschreibung (Beschluss Nr. I/247-29-07 vom 28.02.2007)
- Beschluss über den Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Grundstücken im Sanierungsgebiet Altstadt nach § 154 BauGB (Beschluss Nr. I/363-40-13 vom 19.03.2013)

II. Beschlussgegenstand

Ziel dieser Beschlussvorlage ist es, den Oberbürgermeister per Stadtratsbeschluss zu legitimieren, den Eigentümern von Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Einrichtungen im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ die vorzeitige und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen anzubieten und mit diesen zu vereinbaren. Dabei soll auf Zahlungen der

freiwilligen Ablösebeträge, die bis zum 30.06.2020 getätigt werden, ein Risikoabschlag von 20 % gewährt werden.

Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage bildet der § 154 BauGB. In diesem Paragraphen wird bestimmt, dass die Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten haben. Die Gemeinde ist zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet und hat keinen Ermessensspielraum. Der Ausgleichsbetrag soll der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entsprechen.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde fordert in diesem Fall nach Abschluss der Sanierung den Ausgleichsbetrag per Bescheid an. Die Gemeinde kann aber auch die vorzeitige und freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung mit dem Grundstückseigentümer vereinbaren.

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bzw. deren vorzeitige und freiwillige Ablösung vor Abschluss der Sanierung ist, dass die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In Wittenberg ist die städtebauliche Sanierung weit fortgeschritten.

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ kann festgestellt werden, dass die Sanierung erfolgreich durchgeführt werden konnte und die Ziele der Sanierung weitgehend erreicht wurden. Somit liegen die Voraussetzungen vor, die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ mit hinreichender Sicherheit zu ermitteln. Die Lutherstadt Wittenberg hat bereits 2013 den Gutachterausschuss für Bodenwertermittlung mit der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte beauftragt. Die daraus resultierende Bodenrichtwertkarte zeigt die Anfangswerte vor Beginn der Sanierung und die voraussichtlichen Endwerte nach Abschluss der Sanierung für Bodenrichtwertzonen und bildete bislang die Grundlage für den Abschluss von Vereinbarungen über die vorzeitige und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung. 2018 wurde der Gutachterausschuss erneut mit der Ermittlung der aktuellen besonderen Bodenrichtwerte und der Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte beauftragt. Die aktuellen besonderen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 11.09.2019 in der Lutherstadt Wittenberg beschlossen. Nach Vorlage der fortgeschriebenen Bodenrichtwertkarte bildet diese die Grundlage für den Abschluss von Ablösevereinbarungen.

Aufhebung der Sanierungssatzung und Abschluss der Sanierung

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Stadtrat im Jahr 2021 eine Beschlussvorlage zur Aufhebung der Sanierungssatzung bis spätestens zum 31.12.2021 mit einer ausführlichen Begründung vorzulegen. Das entspricht den Bestimmungen des § 162 BauGB, der im Abs. 1 regelt, dass die Sanierungssatzung aufzuheben ist, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist und die Ziele der Sanierung erreicht wurden.

Zudem wird mit dem § 235 Abs. 4 BauGB festgelegt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind, es sei denn, es ist

entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt für Grundstücke, für die der Ausgleichsbetrag nicht vorzeitig und freiwillig abgelöst wurde, innerhalb einer Frist von drei Jahren eine grundstücksbezogene Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und eine Erhebung des Ausgleichsbetrages per Bescheid.

Schlussabrechnung des Förderprogramms Stadtsanierung

Bis zum 31.12.2020 hat die Lutherstadt Wittenberg dem Land eine Schlussabrechnung des Förderprogramms Stadtsanierung vorzulegen. Darin sind alle erzielten und noch erzielbaren Einnahmen (einschließlich der nach Abschluss der Sanierung zu erhebenden Ausgleichsbeträge) den für die Sanierung getätigten Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen gegenüberzustellen. Stichtag für die Aufstellung der Schlussabrechnung ist der 30.06.2020. Anschließend muss die Schlussabrechnung vom Rechnungsprüfungsamt der Lutherstadt Wittenberg geprüft werden.

Vereinbarungen über die vorzeitige und freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen zwischen 2013 und 2019

Nach dem Beschluss des Stadtrates I/363-40-13 vom 19.03.2013 über den Abschluss von Ablösevereinbarungen zur vorzeitigen und freiwilligen Ablösung von Ausgleichsbeträgen für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Grundstücken im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ hat die Verwaltung allen Grundstückseigentümern von privatrechtlich genutzten Grundstücken jährlich die Möglichkeit zur vorzeitigen und freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages mit dem jeweils aktuellen Risikoabschlag angeboten.

Bis zum 31.08.2019 konnten Einnahmen aus Ablösevereinbarungen für das Sanierungsvermögen in Höhe von 2,6 Millionen EUR erzielt bzw. über Zahlungsvereinbarungen gesichert werden. Das entspricht 58 % der aus Ablösezahlungen für privatrechtlich nutzbare Grundstücke erzielbaren Einnahmen.

Für Eigentümer privatrechtlich genutzter Grundstücke, die noch keine Vereinbarung über die Ablösung ihres Ausgleichsbetrages abgeschlossen haben, besteht bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin die Möglichkeit, eine Ablösevereinbarung abzuschließen. Bis zum 30.03.2020 wird dabei gemäß dem Beschluss aus 2013 noch ein Risikoabschlag von 4 % gewährt.

Ausgleichsbeträge für Grundstücke mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie sakralen und anderen kirchlichen Nutzungen

Bisher nicht berücksichtigt wurden die Grundstücke mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter (Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Wittenberg, Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und Stiftung Leucorea) sowie Grundstücke im Eigentum der Kirchen mit sakralen und anderen kirchlichen Nutzungen. Das entsprach der bis 2018 gängigen Auffassung und Praxis für Sanierungsgebiete in Sachsen-Anhalt, die sich auf die Städtebauförderrichtlinie (RL StäBauF) vom 03.07.1998 sowie auf den § 155 Abs.4 BauGB stützte.

In einem Schreiben des Staatssekretärs des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, Gesprächen des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt und des Bürgermeisters mit dem Ministerium hat dieses im Jahr 2019 jedoch mehrfach sehr deutlich gemacht, dass auch alle kirchlichen Grundstücke und alle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Trägerschaft Dritter zur Ausgleichsbetragszahlung herangezogen werden müssen und die Gemeinde nicht auf die daraus erzielbaren Einnahmen verzichten darf. Für städtische Grundstücke ist in der Schlussabrechnung ein Wertausgleich für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

anzurechnen; Ausnahmen bilden verpachtete städtische Grundstücke, wenn im Pachtvertrag geregelt ist, dass der Pächter den Ausgleichsbetrag zu entrichten hat.

In Würdigung der Feststellungen des Zuwendungsgebers Land Sachsen-Anhalt beabsichtigt die Stadt, von Eigentümern von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie von Grundstücken mit sakralen und anderen kirchlichen Nutzungen Ausgleichsbeträge für die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erheben.

Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung 2021 wird diesen Eigentümern die Möglichkeit einer vorzeitigen und freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages auf Grundlage der 2019 fortgeschriebenen Bodenrichtwertkarte einzuräumen. Dabei soll im Sinne einer Gleichbehandlung bis zum 30.06.2020 (Stichtag der Schlussabrechnung des Förderprogramms Stadtsanierung) ein Risikoabschlag von 20 % gewährt werden. Ein Risikoabschlag in dieser Höhe wurde Grundstückseigentümern gewährt, die von April 2013 bis März 2014 unmittelbar nach dem Beschluss des Stadtrates zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen Zahlungen zur Ablöse zugunsten des Sanierungsvermögens geleistet haben.

Die Frist für die Gewährung des Risikoabschlages bis zum 30.06.2020 begründet sich mit dem Stichtag für die bis zum 2020 vorzulegende Schlussabrechnung des Förderprogramms Stadtsanierung.

Vor- und Nachteile für Grundstückseigentümer und Gemeinde

Die Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung bietet sowohl für die Eigentümer von Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie mit sakralen und anderen kirchlichen Nutzungen als auch für die Gemeinde eine Reihe von Vorteilen.

Bei einer vorzeitigen und freiwilligen Ablösung bis zum 30.06.2020 genießt der Eigentümer einen Abschlag von 20 %.

Der Eigentümer kann bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung den Zeitpunkt der Zahlung planen und ggf. mit der Gemeinde Ratenzahlungen vereinbaren. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt die Erhebung der Ausgleichsbeträge dann per Bescheid.

Nach Ablösung des Ausgleichsbetrages entfällt die Kaufpreisprüfung bei Verkauf des Grundstückes. Eine vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet ist auf Antrag möglich, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung bebaut, modernisiert, instandgesetzt und/oder genutzt wird. Damit entfallen für das Grundstück dann auch die Rechtswirkungen der Sanierungssatzung.

Die Einnahmen aus Ablösebeiträgen, die vor der Aufhebung der Sanierungssatzung erzielt werden, sind für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet voll einsetzbar. Nach Abschluss der Sanierung müssten dagegen 66 % der Einnahmen an Bund und Land als Zuwendungsgeber zurückgezahlt werden.