ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 097/2018
Stabstelle Sanierung

18.06.2018

Betrifft: Sanierungsgebiete "Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen" und "Stadtteilmitte Albstadt-Truchtelfingen": Anwendung eines Verfahrensabschlags bei der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	04.07.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	05.07.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	19.07.2018	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag
Der Gemeinderat stimmt der Anwendung eines Verfahrensabschlags von bis zu 20 % bei der vorzeitigen Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ und „Stadtteilmitte Albstadt-Truchtelfingen“ zu.

Finanzielle Auswirkungen
Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen: Euro

Finanzierung:
Planansatz Haushaltsjahr: Euro
Verpflichtungsermächtigungen
Haushaltsjahr: Euro
über- /außerplanmäßige
Aufwendungen/Auszahlungen: Euro
Haushaltmittel gesamt: Euro
davon lt. Haushaltsplan für diese
Maßnahme vorgesehen: Euro

Haushaltsmittel:
☐ stehen zur Verfügung ☐ stehen nicht zur Verfügung ☐ stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Die Sanierungsgebiete „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ bzw. „Sadtteilmitte Albstadt-Truchtelfingen“ wurden mit Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20. November 2014 bzw. 01. Februar 2018 förmlich festgelegt. Gleichzeitig wurde in der jeweiligen Satzung das Sanierungsverfahren festgelegt. Bei beiden Sanierungsgebieten wurde festgelegt, die Sanierung im umfassenden Verfahren durchzuführen. Damit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 152 – 156a BauGB) anzuwenden.

Grundsätzlich profitieren Grundstückseigentümer von den Verbesserungen im Gebäudebestand sowie der Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen.

Der Gesetzgeber sieht vor, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahmen Ausgleichbeträge zu erheben. Diese dienen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Der Ausgleichbetrag ist demzufolge der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Der Ausgleichsbetrag entspricht dabei der durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Ganzes herbeigeführten Erhöhung des Bodenwertes des betroffenen Grundstücks.

Dies schließt die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen auf privaten Grundstücken und die Verpflichtung der Eigentümer zur Entrichtung eines entsprechenden Ausgleichsbetrages ein.

Die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen 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 festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Dies ist in § 154 Absatz Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen eines anerkannten Berechnungsverfahrens lässt sich auf dieser Grundlage die jeweils grundstücksbezogene Wertentwicklung und damit die Aussage, ob es tatsächlich zu einer Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks gekommen ist, darstellen.

Die Ausgleichsbeträge werden üblicherweise mit Abschluss des Sanierungsverfahrens, d.h. nach der Aufhebung der Sanierungssatzung per Satzungsbeschluss des Gemeinderats, fällig und per Beschied durch die Stadt erhoben.
Dies erfolgt bei der „südlichen Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ voraussichtlich im Jahr 2023, bei der „Stadtteilmitte Albstadt-Truchtelfingen“ voraussichtlich im Jahr 2026, wobei bei beiden

Sanierungsmaßnahmen eine mögliche Beantragung auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann. Ein solcher Antrag auf Verlängerung hängt vom Stand der jeweiligen Gesamtmaßnahme und damit von der Umsetzung des geplanten Maßnahmenkataloges ab. Mit diesem geht üblicherweise ein Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfen einher.

Der Ausgleichsbetrag kann allerdings bereits zu einem früheren Zeitpunkt berechnet und abgelöst werden. Dies bietet sich meist in Fällen an, wenn Eigentümer investive Maßnahmen auf ihren Grundstücken durchführen und dafür eine Zuwendung aus Städtebaufördermitteln erhalten. Auch beim Verkauf von Grundstücken im Eigentum der Stadt wird die Ablösung von möglichen Ausgleichbeträgen berücksichtigt, um den Erwerber später frei von Verpflichtungen zu stellen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags und insbesondere bei seiner vorzeitigen Ablösung können verschiedene Abschläge berücksichtigt werden. Darunter fällt auch ein sogenannter Verfahrensabschlag, der bis zu 20 % beträgt. Diese Abschlagsmöglichkeit ist aus der Sanierungspraxis entstanden und nicht gesetzlich geregelt. Daher ist zu ihrer Anwendung ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich. Die Möglichkeit zur Anwendung gründet sich auf einen Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus dem Jahr 1986.

Der Abschlag gleicht heute die Ungenauigkeit in der Einschätzung aus, welche sanierungsbedingten Veränderungen zum Verfahrensende 2023 bzw. 2026 oder später tatsächlich eingetreten sein werden. Insofern führt dieser Abschlag meist auch zu mehr grundsätzlicher Akzeptanz beim Ausgleichbetragspflichtigen selbst.
Die Abwicklung erfolgt durch eine freiwillige Vereinbarung mit der Stadt. Durch diese entfällt eine spätere formelle Forderung des Ausgleichsbetrags.

Beschlussvorschlag
Der Gemeinderat stimmt der Anwendung eines Verfahrensabschlags von bis zu 20 % bei der vor-zeitigen Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ und „Stadtteilmitte Albstadt-Truchtelfingen“ zu.