

Beschlussvorlage ge Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/4/0484/2017 - Fachbereich IV
	Status:	öffentlich
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland
	Datum:	12.05.2017
	Telefon:	038828-330-157
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet Ortskern

Beratungsfolge Hauptausschuss Stadtvertretung Schönberg 06.06.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Stadt Schönberg ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme i.S.v. § 136 BauGB verpflichtet, zur Finanzierung der Kosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, **Ausgleichsbeträge** zu erheben, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen. Betroffen hiervon sind sämtliche Eigentümer von Grundstücken, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ belegen sind. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Stadt - der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt hierbei, vorrangig von der vorzeitigen und freiwilligen Ablösevereinbarung mit Eigentümern i.S.v. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen. Die Ablösevereinbarung hat gegenüber der Ausgleichsbetragserhebung durch Bescheid nach Abschluss der Sanierung den Vorteil für die Kommune, dass die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag endgültig und abschließend sind. Dadurch erlangt die Stadt größtmögliche Rechtssicherheit und vermeidet im Gegensatz zur Ausgleichsbetragserhebung durch Bescheid langwierige und kosten- sowie personalintensive Rechtsstreitigkeiten. Zudem stehen dem kommunalen Sondervermögen „Ortskern“ weitere Investitionsmittel für die Sanierung zur Verfügung.

Für den Eigentümer kann sich u.a. der Vorteil dieser freiwilligen Ablöse dadurch ergeben, dass die Stadt im Falle des Abschlusses dieser Vereinbarung besondere Abschläge gewährt. Die Stadt kann durch die Abschläge auf die mit der vorzeitigen Wertermittlung verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich des Erreichens der Sanierungsziele, der bis dahin noch verstreichenden Zeit sowie auf die Unwägbarkeiten der Wertermittlung an sich reagieren.

Dies wurde bereits in der August-Bebel-Straße in 2007 so gehandhabt.

Gemäß Mitteilung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V hat nun die Schlussabrechnung des Sanierungsgebietes Schönberg bis zum 31.12.2018 zu erfolgen.

Daher wird vom Ministerium auch angeraten, alle Maßnahmen einzuleiten, um noch zu erwartende Einnahmen möglichst zeitnah vor Abschluss der Gesamtmaßnahme zu vereinnahmen und diese Mittel für die noch vorgesehenen investiven Maßnahmen (u.a. Erschließung Marienstraße und private Baumaßnahmen z.B. Am Markt 7, Fritz-Reuter-Straße 4) im Stadtgebiet einzusetzen.

Sämtliche Vorhaben müssen bis zum Stichtag 31.12.2018 abgerechnet sein!

Einnahmen nach Schlussabrechnung Sanierungsgebiet fließen an die Fördermittelgeber zurück bzw. Ausgaben für städtebauliche Vorhaben, die nach dem Stichtag anfallen sind nicht mehr zuwendungsfähig und von der Stadt zu tragen.

Die Beschlussvorlage beinhaltet daher unter Berücksichtigung der nur noch kurzen Wartezeit bis zum Sanierungsende in 2018 eine gestaffelte Abschlagsregelung, um damit einen Anreiz zur zügigen Zahlung der **Ausgleichsbeträge** zu geben.

Die maximale förderrechtlich akzeptierte Spanne vom zuständigen Ministerium lag bei einem Abschlag von bis zu 20 % vom Ausgleichsbetrag.

Aufgrund der kurzen verbleibenden Zeit kann der Abschlag maximal noch bei 7,0% vom ermittelten Ausgleichsbetrag liegen.

Ein weiterer Vorteil für den Eigentümer ist, dass mit der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages ein wichtiger Grund für die Stadt entfällt, das betroffene Grundstück mit den sanierungsrechtlichen Beschränkungen zu belasten. Bei gleichzeitigem Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 163 BauGB kann die Stadt die Sanierung für das betreffende Grundstück für abgeschlossen erklären. Es entfällt damit die Genehmigungspflicht für rechtliche und tatsächliche grundstücksbezogene Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB, d. h. der Eigentümer kann dann wieder frei über das Grundstück verfügen.

Zur Vorbereitung der Ausgleichsbetragsvereinbarungen wird das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreis Nordwestmecklenburg erarbeitete Wertgutachten aus 2013 mit Wertbestätigung in 2017 herangezogen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schönberg beschließt die Ausgleichsbetragerhebung für Grundstücke im Bereich des Sanierungsgebietes flächendeckend vorzubereiten und fordert die Amtsverwaltung auf, mit den betroffenen Grundstückseigentümern nach Möglichkeit freiwillige Ablösevereinbarungen i.S.v. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abzuschließen.

Für die Ablösevereinbarungen dient als Grundlage das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg über die Sanierungsendwerte und **Ausgleichsbeträge** im Sanierungsgebiet der Stadt Schönberg, in dem der jeweilige Ausgleichsbetrag grundstücksscharf ermittelt wurde.

Im Ersatz und zur Vereinfachung werden folgende pauschale Abschläge vom gutachterlich ermittelten Ausgleichsbetrag in Abhängigkeit einer zügigen Zahlung des Ausgleichsbetrages festgelegt:

Zahlung Ausgleichsbetrag:	Abschläge vom Ausgleichsbetrag
Bis 31.08.2017	7,0%
Bis 15.10.2017	4,0%

Für Zahlungen nach dem 15.10. 2017 werden keine keine Abschläge vom ausgewiesenen Ausgleichsbetrag mehr gewährt.

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Sachverhalt

Anlage:

Karte des Bewertungsgebietes (blau)

Lebenslauf zur VO/4/0484/2017 TOP 9

Beschlüsse:

06.06.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung

SI/BA11/020/2017

Die Niederschrift liegt noch nicht vor.

04.07.2017 Hauptausschuss

SI/HA11/029/2017

Die Mitglieder des Hauptausschusses diskutieren über die Höhe der Abschläge von den Ausgleichsbeträgen. Ferner halten die Mitglieder des Hauptausschusses die in der Vorlage genannten Termine zur Zahlung der Ausgleichsbeträge für nicht haltbar. Sie sind zur Beschlusslage vom 18.07.2017 zu kurzfristig.

Der Hauptausschuss bittet um Mitteilung zu den alten Abschlägen (August-Bebel-Straße) zur nächsten Stadtvertretung. Ferner soll die Tabelle der Ausgleichsbeiträge aus dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Hauptausschuss empfiehlt unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen:

Die Stadt Schönberg beschließt die Ausgleichsbetragserhebung für Grundstücke im Bereich des Sanierungsgebietes flächendeckend vorzubereiten und fordert die Amtsverwaltung auf, mit den betroffenen Grundstückseigentümern nach Möglichkeit freiwillige Ablösevereinbarungen i.S.v. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abzuschließen.

Für die Ablösevereinbarungen dient als Grundlage das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg über die Sanierungsendwerte und Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet der Stadt Schönberg, in dem der jeweilige Ausgleichsbetrag grundstücksscharf ermittelt wurde.

Im Ersatz und zur Vereinfachung werden folgende pauschale Abschläge vom gutachterlich ermittelten Ausgleichsbetrag in Abhängigkeit einer zügigen Zahlung des Ausgleichsbetrages festgelegt:

Zahlung Ausgleichsbetrag:	Abschläge vom Ausgleichsbetrag
Bis 31.08.2017	7,0%
Bis 15.10.2017	4,0%

Für Zahlungen nach dem 15.10. 2017 werden keine Abschläge vom ausgewiesenen Ausgleichsbetrag mehr gewährt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig mit
4 Ja-Stimmen