

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/793/2017
federführend:	Datum:	22.12.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Knappe, Anke
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Vorzeitige freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß §154 BauGB im Sanierungsgebiet "Altstadtkern Altentreptow", Diskontierung		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	10.01.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	16.01.2018	Finanzausschuss der Stadtvertretung
Ö	30.01.2018	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	20.02.2018	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtkern Altentreptow“ ist seit dem 5.10.1994 rechtskräftig. Von diesem Tag an gilt das besondere Sanierungsverfahren unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Durch die Beschlüsse der Stadtvertretung zum Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Rahmenplanes in seiner aktuellen Fassung vom 23.03.2011 wurden die Ziele und Zwecke der Sanierung in Altentreptow als Handlungsrichtlinie verbindlich festgelegt.

Der Gesetzgeber bestimmt im § 154 Abs. (1) BauGB, dass die sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch Erhebung der Ausgleichsbeträge „abzuschöpfen“ sind. Zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist die Stadt Altentreptow somit gesetzlich verpflichtet.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsgebiet ergibt und dem Wert, der sich ergeben würde, wenn die Sanierung nicht durchgeführt worden wäre. (§ 154 Abs. (2) BauGB). Ob und in welcher Höhe die Bodenwertsteigerungen eintreten, wird grundsätzlich gutachterlich ermittelt.

Es besteht die Möglichkeit, dass die betroffenen Grundstückseigentümer bereits vor Abschluss der Sanierung den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage von Gutachten vorzeitig ablösen (§ 154 Abs. (3) BauGB). Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages erfolgt freiwillig.

Bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen kann die Stadt in Anlehnung an die §§ 27 und 28 Wertermittlungsverordnung (WertV) Abschlüsse auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung insbesondere unter Berücksichtigung von Risiko und Wartezeit für noch vorgesehene Maßnahmen gewähren, eine sogenannte Diskontierungsmöglichkeit anbieten.

Für den Eigentümer entsteht durch die freiwillige vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ein finanzieller Vorteil durch die von der Stadt gewährte Diskontierung. Auf Antrag des Eigentümers kann das Einzelgrundstück nach Zahlung des Ausgleichsbetrages aus der Sanierung entlassen werden, wenn das Sanierungsziel auf dem Grundstück erreicht ist, die Abgeschlossenheit bestätigt werden kann. Der Sanierungsvermerk kann in diesem Fall aus dem Grundbuch auf Antrag des Eigentümers an die Stadt gelöscht werden. Damit unterliegt das Grundstück nicht mehr den in § 144 BauGB dargestellten Genehmigungsvorbehalten und kann auf dem Markt ohne Einschränkungen verwertet werden. Die Höhe des Ablösebetrages

ist endgültig, Nacherhebungen nach Aufhebung der Sanierungssatzung sind ausgeschlossen.

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt insbesondere unter Berücksichtigung der knappen für die weitere Sanierung noch zur Verfügung stehenden Mittel den Prozess der vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen weiter zu forcieren.

Auf der Grundlage der Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Altentreptow vom 03.05.2006 wurde das Verfahren der vorzeitigen freiwilligen Ablöse der Ausgleichsbeträge eingeleitet. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.10.2006 wurden Bereiche geordnet nach Zielerfüllungsstand und örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung musste von einem Abschluss der Gesamtmaßnahme im Jahr 2015 ausgegangen werden. Eine Diskontierung unter Berücksichtigung der Risiken und der Wartezeit für noch vorgesehene Maßnahmen wurde in Anlehnung an den Liegenschaftszins für unbebaute Grundstücke im ehemaligen Landkreis Demmin pauschal mit jährlich 4 % festgelegt.

Die Höhe der Diskontierung soll einheitlich für das Sanierungsgebiet für einen Zeitraum bis 2018 wie folgt festgelegt werden:

bis zum 30.12.2018	5 %
--------------------	-----

Danach erfolgt die Erhebung auf der Grundlage von Vorbescheiden.

Der Zahlungsbetrag wird direkt auf das Treuhandkonto der Stadt Altentreptow eingezahlt.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertreter beschließen, dass der Beschluss vom 04.10.2006 aufgehoben wird.
2. Die Stadtvertreter beschließen, dass bei einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtkern Altentreptow“ die Höhe der Diskontierung auf 5 % des gutachterlich festgestellten Ausgleichsbetrages bis zum 30.12.2018 festgelegt ist.

Anlage/n:

keine