

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 22.07.2013
BV-0116/2013
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Redeker

Datum:	22.07.2013
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	28.11.2013							
Finanzausschuss	10.12.2013							
Hauptausschuss	12.12.2013							
Gemeinderat	19.12.2013							
Sanierungsbeirat - Barleben	04.02.2014							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Sanierungsgebiet "Ortskern" - Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 des Baugesetzbuches

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Gewährung von Abschlägen beim Abschluss von Ablöseverträgen für Ausgleichsbeträge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde Barleben in folgender Höhe:

Bei Vertragsabschluss

bis 30.06.2014	10,0%
vom 01.07.2014 – 31.12.2014	7,5%
2015	5,0%
2016	2,5%

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Ausgleichsbeträge sind gem. § 154 Abs. 3 des Baugesetzbuches zum Ende der Sanierungsmaßnahmen, d. h. zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) zu entrichten. Wie der Informationsvorlage 0031/2013 zu entnehmen war, ist beabsichtigt, die Sanierungsmaßnahmen bis zum Jahr 2017 abzuschließen. D.h., mit Aufhebung der Sanierungssatzung voraussichtlich im Jahr 2017 hat die Gemeinde die Pflicht innerhalb von 4 Jahren Ausgleichsbeträge zu erheben.

Gemäß § 154 (3) BauGB kann die Gemeinde vor Abschluss der Sanierung die Ablöse des Ausgleichsbetrages zulassen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 11.04.2013 die Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet „Ortskern Barleben“ ermittelt. Das Sanierungsgebiet wurde danach in 5 Richtwertzonen eingeteilt. Aus der Richtwertkarte sind jeweils für die einzelnen Zonen die Sanierungsanfangs- und Sanierungsendwerte zu entnehmen. Auf Grundlage dieser Richtwertkarte hat die Gemeinde Barleben nunmehr die Möglichkeit, die Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge zu ermitteln und mit den Grundstückseigentümern bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung Ablösevereinbarungen zu schließen.

Die Ablösevereinbarung ist ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer. Auch nach Abschluss einer Ablösungsvereinbarung können dem Grundstückseigentümer weitere sanierungsbedingte Fördermittel zur Durchführung von Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wenn diese als Sanierungsziel ausgewiesen sind.

Das Grundstück ist nach der Ablösevereinbarung noch nicht aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Jedoch kann die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf Antrag gem. § 163 BauGB die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklären. Hierfür ist ein separater Bescheid erforderlich. Die Gemeinde ersucht dann das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen. Mit der Abschlusserklärung entfällt die Anwendung der §§ 143, 144 und 153 des BauGB. Diese Verfahrensweise wird mit dem Eigentümer vor Abschluss der Ablösevereinbarung besprochen und bei Bedarf in die Ablösevereinbarung aufgenommen (siehe Anlage1).

Der Abschluss von Ablösevereinbarungen bringt sowohl für die Eigentümer als auch die Gemeinde Vorteile.

- Die Gemeinde hat den Vorteil, durch die frühzeitigen Einnahmen wieder Investitionen im Sanierungsgebiet tätigen zu können.
- Der Verwaltungsaufwand ist niedriger, da für beide Parteien Rechtssicherheit geschaffen wird.
- Der Eigentümer / Investor kann sein Vorhaben auf gesicherter Grundlage realisieren, da eine Nacherhebung unzulässig ist.
- Es ist eine bessere finanzielle Kalkulation für Investoren gegeben.
- Ablösevereinbarungen animieren häufig andere Grundstückseigentümer ebenfalls eine Vereinbarung einzugehen.

Um den Verwaltungsaufwand so gering wie möglich zu halten, sind bei Abschluss einer Ablösevereinbarung ausschließlich die für die entsprechende Richtwertzone ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für die dort liegenden Grundstücke anzuwenden.

Für einen finanziellen Anreiz zum frühzeitigen Abschluss von Ablösevereinbarungen wird vorgeschlagen, einen gestaffelten Abschlag wie folgt zu gewähren:

Vertragsabschluss	Abschlag
- 30.06.2014	10,0%
Vom 01.07.2014 – 31.12.2014	7,5%
2015	5,0%
2016	2,5%

Um auch einkommensschwächeren Eigentümern die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, eine Ratenzahlung von 12 Monaten zu gewähren. Zur Vereinfachung der Verfahrensweise sollte dann im Vertrag die Abschlagsgewährung um 2,5 % reduziert werden. Bei Inanspruchnahme werden die Ratenzahlungstermine Bestandteil der Ablösevereinbarung.

Beispiel:

Bei Vertragsabschluss im März 2014 und der vertraglichen Vereinbarung einer Ratenzahlung wäre dann noch ein Abschlag von 7,5% zu gewähren.

Das Landesverwaltungsamt wurde vorab über die geplante Vorgehensweise informiert und um Stellungnahme hierzu gebeten. Ein entsprechendes Antwortschreiben ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Hiernach hat die Gemeinde ihre Entscheidung zur Gewährung von Abschlägen nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen (siehe Anlage 2).

Zur weiteren Verfahrensweise wird vorgeschlagen, die Beitragspflichtigen per Postwurfsendung, Durchführung von Informationsveranstaltungen und der Nutzung von Einzelgesprächen über die Möglichkeit des Abschlusses einer Vereinbarung mit der Gemeinde zu einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags und die damit verbundenen Vorteile in Kenntnis zu setzen.

Auf Grund der vorgenannten Vorteile, die beide Vertragsparteien beim Abschluss einer Ablösevereinbarung haben, werden die Gewährung eines zeitlich gestaffelten Abschlags und die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer 12monatigen Ratenzahlung empfohlen.

Rechtsgrundlage §§ 154 und 155 Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75 €»
-------------------------------	---------------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnah-	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche
--------------------------------	--------------------------------------	--------------------	--------------------------------

men (Beschaffungs- /Herstellungskosten)		Eigenanteil zogene	Objektbe- Einnahmen	Haushaltsbelastung (Mittelab- fluß/Kapitaldienst/Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		(i.d.R.= se/ Kreditbedarf)	(Zuschüs- Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	

Anlagen

Schreiben des Landesverwaltungsamtes zur Gewährung von Abschlägen im Zusammen-
hang mit der Gewährung von Abschlägen
Entwurf Ablösevereinbarung