

INFORMATIONSVORLAGE

IV-0083/2011
öffentlich

Amt:	Bau- und Serviceamt
Bearbeiter:	Eckert

Datum:	09.11.2011
Aktenzeichen:	61 50

Gremien:	Datum:	TOP:	Kenntnisnahme:
Sanierungsbeirat - Barleben	29.11.2011		
Bauausschuss	05.12.2011		
Finanzausschuss	06.12.2011		
Ortschaftsrat Barleben	08.12.2011		
Hauptausschuss	15.12.2011		
Gemeinderat	22.12.2011		

Gegenstand der Vorlage:

Städtebauliche Sanierung "Ortskern - Barleben"
Ausführungen zur Erhebung von Ausgleichbeträgen

Keindorff

Sachverhalt:
Städtebauliche Sanierung „Ortskern – Barleben“
Ausführungen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

1. Allgemeine Ausführungen / Sachstand

Die Ausgleichsbetragsregelungen der §§ 154 und 155 des Bausetzbuches (BauGB) sind darauf angelegt, die zur Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde bewirkten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen von den Grundstückseigentümern zur Finanzierung der Maßnahmen zu erhalten.

Die Ausgleichsbeträge sind als ein Betrag zur Finanzierung der Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme (§ 154 Absatz 1 BauGB) anzusehen.

Grundsätzlich entsteht die Ausgleichsbeitragspflicht mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme / Aufhebung der Sanierungssatzung. Ausgleichsbeitragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstückes zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht.

Allerdings besteht die Möglichkeit (analog z.B. Erschließungsbeitrag) eine Ablöse zu vereinbaren (§ 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Eine Ablösevereinbarung kann sowohl für die Gemeinde, als auch für den Eigentümer von Vorteil sein. Sie schafft Rechtssicherheit und zwar für beide Seiten. Mit der Ablösung wird es z.B. Investoren ermöglicht, ihre Vorhaben auf sicherer Grundlage zu kalkulieren, wobei der besondere Vorteil der Ablösevereinbarung im Gegensatz zur Vorauszahlung darin besteht, dass Nacherhebungen ausgeschlossen sind, weil die Ablösung endgültig ist.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem

- a) Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und
- b) dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die Ermittlung des Anfangswertes wurde seinerzeit vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Haldenleben (Beschluss der Sitzung am 18.12.2002 – siehe Anlage) vorgenommen. Die Bekanntmachung der Sanierungsanfangswerte erfolgte im Februar 2003.

Im Zuge der Ermittlung des Anfangswertes wurde das Sanierungsgebiet in fünf Bodenrichtwertzonen aufgeteilt.

Die Sanierung des Ortskerns wurde bislang zügig durchgeführt. Daher wurde im Jahr 2011 das nunmehr für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zuständige Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (zuständig: Gutachterausschuss) zur Endwertermittlung beauftragt. Sobald die Endwerte vorliegen, können mit Eigentümern, für deren Grundstücke die Sanierung als abgeschlossen eingeschätzt werden kann, Ablösevereinbarungen getroffen werden. Die erzielten Einnahmen sind zweckgebunden im Zusammenhang mit der Sanierung einzusetzen.

2. Sanierungsendwertermittlung „Brandenburger Modell“

Entsprechend den bisherigen Gesprächen / Abstimmungen erfolgt die Wertermittlung nach

der Methodik des Brandenburger Modells.

Hierbei werden prinzipiell die allgemeinen wertbeeinflussenden Umstände und festgestellten Missstände im Sanierungsgebiet beurteilt, dies erfolgt mittels sogenannter Zustandsgruppen = Gruppierung der Lagemerkmale (Gruppenkriterien).

Beispiel:

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild
- Wohnungsangebot
- Gewerbeansiedlung
- Verkehrssituation
- Naherholung
- Infrastruktur
- Ökologische Situation

Die Gliederung der Zustandsgruppen berücksichtigt die im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchungen aufgeführten Schwerpunkte der Maßnahme und die städtebaulichen Missstände (Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, Mai 2001 – durch den Gemeinderat gebilligt in seiner Sitzung am 21.06.2001).

Innerhalb dieser Zustandsgruppen erfolgt dann die detaillierte Auszeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes, selbstverständlich bezogen auf die jeweilige Bodenrichtwertzone.

Aus der Gegenüberstellung der Qualitätszustandes bezogen auf den Anfangswertzu- stand in der jeweiligen Zone mit dem Qualitätszustand bezogen auf den Endwertzu- stand in der jeweiligen Zone kann der sanierungsbedingte Wertzuwachs abgeleitet werden. Die Qualitätsverbesserung ist die Verbesserung der Lagemerkmale sowohl für das Gebiet als auch für das Grundstück.

Die Zustandseinstufung erfolgt generell durch die Mitglieder des Gutachterausschusses auf der Grundlage des Berichtes der vorbereitenden Untersuchungen und der persönlichen Kenntnisse (Vor-Ort-Besichtigung).

2.1. Charakteristisches zum Sanierungsgebiet „Ortskern - Barleben“

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern - Barleben“ wurden folgende Zustandsgruppen / Gruppenkriterien festgelegt:

1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild
2. Verbesserung des Wohnangebotes
3. Verbesserung der Gewerbeansiedlung
4. Verbesserung der Verkehrssituation
5. Verbesserung der Verkehrssituation
6. Ökologische Maßnahmen

Zur Einschätzung bzw. Beurteilung dieser Merkmale (1 bis 6) dienen verschiedene Unterkriterien.

1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild

- 1.1. Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt
- 1.2. Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren
- 1.3. abgeschlossene Stadtentwicklung
- 1.4. Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im Umfeld
- 1.5. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe
- 1.6. touristische Anziehungskraft

- 1.7. Parkplatzangebot, ruhender Verkehr
- 1.8. Begrünung im Straßenraum
- 1.9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

- 2. Verbesserung des Wohnangebots**
 - 2.1. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
 - 2.2. Aufwertung der Gebäudesubstanz
 - 2.3. Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen
 - 2.4. Parkplatzangebot in Wohnungsnähe

- 3. Verbesserung der Gewerbeansiedlung**
 - 3.1. Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen
 - 3.2. Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen
 - 3.3. Zunahme des Passantenstromes, Schaffung von Fußgängerzonen
 - 3.4. Sicherung der Zulieferung (Lieferverkehr)
 - 3.5. Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche

- 4. Verbesserung der Verkehrssituation**
 - 4.1. Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr
 - 4.2. Sicherung der Kreuzungsbereiche, Radwegenetz, behindertengerechte Wege
 - 4.3. technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen
 - 4.4. Anschluss an Bahn und/ oder Bus
 - 4.5. Anbindung an Bundesstraßen

- 5. Verbesserung der Infrastruktur**
 - 5.1. öffentliche Infrastruktur: Schulen, Verwaltung, Polizei, Post
 - 5.2. Verbesserung der Sicherheit z.B. des Brand- u. Katastrophenschutzes
 - 5.3. soziale Infrastruktur, med. Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation
 - 5.4. Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, TV- Kabelanschluss

- 6. Ökologische Maßnahmen**
 - 6.1. Förderung der Verwendung umweltverträglicher Baustoffe
 - 6.2. umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger
 - 6.3. nicht störende Entsorgung von Haus- u. Gewerbemüll
 - 6.4. Grünausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung
 - 6.5. Begrünung privater Freiflächen
 - 6.6. Vermeiden unnötiger Bodenversiegelung
 - 6.7. Altlasten

Die Beurteilung des jeweiligen Zustandes der einzelnen Kriterien (zu Beginn und zum Ende der Sanierung) ist für die fünf Bodenrichtwertzonen gesondert vorzunehmen.

2.2. Ausführungen / Übersicht zur Anwendung des Brandenburger Modells

Für die Gruppenkriterien ist eine Wichtung (im Zuge des Ermittlungsverfahrens) vorzunehmen, die im Ergebnis 1,0 aufweist.

Schaubild – Tabelle 1

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Gruppenkriterium	Gewichtung
1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild	Wert Gewichtung 1
2. Verbesserung des Wohnangebotes	Wert Gewichtung 2
3. Verbesserung der Gewerbeansiedlung	Wert Gewichtung 3

4. Verbesserung der Verkehrssituation	Wert Gewichtung 4
5. Verbesserung der Verkehrssituation	Wert Gewichtung 5
6. Ökologische Maßnahmen	Wert Gewichtung 6
	Summe 1,0

Ebenfalls werden die untergeordneten Gruppen gewichtet (Aussage zur Bedeutsamkeit innerhalb der Gruppe), das Ergebnis ergibt auch hier jeweils 1,0.
Das Ergebnis dieser Wichtung in Verbindung mit dem Ergebnis der Zustandswertung stellt die Bewertungsverbesserung dar.

Schaubild - Tabelle 2 bezogen auf das Gruppenkriterium 1

1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild				
	Wertstufung / Einschätzung der Situation zu Beginn und zum Ende der Sanierung	Bewertung <i>(Ergebnis der Wertstufung = Wertdifferenz)</i>	Gewicht	Bewertungsverbesserung
1.1.	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	Wert 1.1.	Gewicht 1.1.	Ergebnis 1.1.
1.2.	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	Wert 1.2.	Gewicht 1.2.	Ergebnis 1.2.
1.3.	abgeschlossene Stadtentwicklung	Wert 1.3.	Gewicht 1.3.	Ergebnis 1.3.
1.4.	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im Umfeld	Wert 1.4.	Gewicht 1.4.	Ergebnis 1.4.
1.5.	Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe	Wert 1.5.	Gewicht 1.5.	Ergebnis 1.5.
1.6.	touristische Anziehungskraft	Wert 1.6.	Gewicht 1.6.	Ergebnis 1.6.
1.7.	Parkplatzangebot, ruhender Verkehr	Wert 1.7.	Gewicht 1.7.	Ergebnis 1.7.
1.8.	Begrünung im Straßenraum	Wert 1.8.	Gewicht 1.8.	Ergebnis 1.8.
1.9.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	Wert 1.9.	Gewicht 1.9.	Ergebnis 1.9.
			1,0	Summe 1.1.-1.9.

Die Addition der jeweiligen Bewertungsverbesserungen innerhalb der Gruppenkriterien (Schaubild - Tabelle 2) i.V.m. der Wichtung der Zustandsgruppe (Schaubild – Tabelle 1) bildet dann die Grundlage für die Ermittlung der anteiligen Wertverbesserung innerhalb einer Bodenrichtwertzone.

3. Zeitliche Einschätzung

Im Ergebnis der letzteren Beratung mit den zuständigen Kolleginnen des Landesamtes bleibt festzuhalten, dass die notwendigen Vorleistungen für den Gutachterausschuss nunmehr grundsätzlich erbracht sind. Infolge zahlreich anstehender Ermittlungs- und Untersuchungsverfahren wurde die Bitte geäußert, die Sitzung des Gutachterausschusses auf das I. Quartal 2012 zu verlegen.

Geplant ist Ende Februar / Anfang März die Begehung des Sanierungsgebietes durch den Gutachterausschuss mit anschließender Beratung in gemeindlichen Räumlichkeiten (unter Ausschluss der Öffentlichkeit). Die Beschlussfassung zu den Sanierungswerten erfolgt dann mit Stichtag zum 31.12.2011.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«145,00 »
-------------------------------	-----------

Anlagen

keine