

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0484/12	Datum 14.11.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	18.12.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2013	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Festsetzung des Verfahrensabschlages zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau, nördlicher Teilbereich des Sanierungsgebietes

Beschlussvorschlag:

Der Lenkungsausschuss Buckau beschließt, den Eigentümern im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau, nördlicher Teilbereich, Ablösevereinbarungen durch die Landeshauptstadt Magdeburg anzubieten.

Der Verfahrensabschlag wird in Abhängigkeit von der Wartezeit wie folgt gestaffelt:

Abschluss vom 01.01.2013 bis 31.12.2014 10%
 Abschluss vom 01.01.2015 bis 31.12.2016 5%
 Abschluss vom 01.01.2017 bis 30.06.2018 2%

Es können Ratenzahlungen zu folgenden Zahlungsbedingungen vereinbart werden: in 3 Raten innerhalb eines halben Jahres.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe		ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA			NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Andrea Hartkopf 540 5364	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Dr. Scheidemann
---------------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	22.02.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:**1. Gesetzliche Bestimmungen**

Der § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Landeshauptstadt Magdeburg, einen Finanzierungsbeitrag von den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke in Form von Ausgleichsbeträgen zu erheben.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung, d. h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 154, Abs.3 Satz 1 BauGB), zu entrichten. Er wird per Bescheid festgesetzt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages, auch vor Abschluss der Sanierung (§ 154, Abs. 3, Satz 3 BauGB), wenn der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann und der Ausgleichsbetragspflichtige ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der vorzeitigen Festsetzung hat (s. § 154, Abs. 3 Satz 4). Diese Voraussetzungen sind in den unter Punkt 3 genannten Bodenrichtwertzonen erfüllt.

Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, die für Maßnahmen im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau eingesetzt werden müssen, wenn diese vor Aufhebung der Sanierungssatzung von der Stadt erhoben werden (s. Richtlinie Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl vom 03.07.1998).

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist § 154 Abs. 2 BauGB. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die ausschließlich durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag stellt die Differenz zwischen End- und Anfangswert (Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag) dar und wird auf die Grundstücksfläche berechnet.

Die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenanfangswertes und des sanierungsbedingten Bodenendwertes erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss.

Die von ihm erstellten Anfangs- und Endwertekarten über sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen nach § 154 Absatz 1 BauGB für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau teilt diesen in sieben zonale Grundwertgebiete ein, in denen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zwischen 5,00 €/qm(im Innenbereich) und 149,00 €/qm (am Elbufer) ermittelt worden sind.

Die vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwerte sind für die Erhebung des Ausgleichsbetrages durch die Landeshauptstadt Magdeburg maßgebend.

Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag nach § 3 Abs. 1 WertV) zu ermitteln.

Die Anfangs- und Endwertkarte (als Bodenrichtwertekarte) liegt mit Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 vor.

Die Ermittlung der konkreten Ausgleichsbeträge erfolgt anhand der festgestellten Anfangs- und Endwerte – Bewertungsstichtag: 19.07.2012, Qualitätsstichtag: Tag der Fertigstellung aller Sanierungsmaßnahmen (voraussichtlich 31.12.2020).

3. Verfahrensabschlag bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages

Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, dem Beitragspflichtigen (Grundstückseigentümer) und unter Mitwirkung des Sanierungstreuhanders vor Abschluss der Sanierung vereinbart. Der ermittelte Ausgleichsbetrag wird zuvor mit dem Eigentümer erörtert. Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend.

Die vorzeitige Festsetzung erfolgt für folgende 7 Bodenrichtwertzonen im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau.

Zonen Elbstraße

Fährstraße
 Bleckenburgstraße (Speicher und Neubaugebiet)
 Benediktiner Straße/Bleckenburgstraße
 Porsestraße/Mühlenberg
 Basedowstraße/Klosterbergstraße/Coquiststraße
 Warschauer Straße/Klosterberge-Privatweg

In den genannten Zonen im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wird angestrebt, flächendeckend Ablösevereinbarungen für die Ausgleichsbeträge gem. § 154 Abs. 2 Satz 2 BauGB abzuschließen. Das Landesverwaltungsamt Magdeburg hat mit Schreiben vom 08.08.2012 die Höhe des maximal möglichen Verfahrensabschlages, in Abhängigkeit von der Wartezeit (bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung), auf 10 % festgelegt, zuzüglich der vorgeschriebenen Diskontierung unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses und der Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung. Der Verfahrensabschlag wird gestaffelt.

Aus der vorzeitigen Ablösung ergeben sich wesentliche Vorteile sowohl für den Eigentümer, als auch für die Landeshauptstadt Magdeburg:

1. Dem Beitragspflichtigen (Eigentümer) kann zusätzlich zu der gesetzlich vorgeschriebenen Diskontierung gemäß Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Verfahrensabschlag von maximal 10 % gewährt werden.
2. Mit der vorzeitigen Ablösung ist die Zahlungspflicht des Eigentümers abschließend abgegolten.
3. Auf Antrag des Eigentümers kann der Sanierungsvermerk aus dem Grundbuch gelöscht werden - damit entfällt die erweiterte Genehmigungspflicht gemäß der §§ 144/145 BauGB, allerdings auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet erfolgt nicht zwangsläufig mit dem Abschluss einer Ablösevereinbarung.
4. Die Einnahme aus den Ablösevereinbarungen sind zweckgebundene Einnahmen der Sanierung und müssen für Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wieder eingesetzt werden. Mit diesen Mittel kann trotz rückläufiger Fördermittel die Sanierung zielorientiert ausfinanziert werden.

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass im Sanierungsgebiet für Erschließungsmaßnahmen sowie für Straßenbaumaßnahmen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA erhoben werden.

Anlagen:

DS0484/12 Anlage 1 Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 08.08.2012
DS0484/12 Anlage 2 Übersichtsplan