

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0552/15	Datum 01.12.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	23.02.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.03.2016	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	23.03.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	21.04.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages auf der Grundlage des § 154 BauGB in Verbindung mit § 155 BauGB, des Schreibens des Landesverwaltungsamtes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.09.2015 (Anlage 2) und der derzeit geltenden Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsprogrammen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF) Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalt für die nachfolgend aufgeführten Zonen (Anlage 1) im Sanierungsgebiet Magdeburg- Buckau.

Zonen:

- Bernburger Straße
- Thiemstraße
- Schönebecker Straße- Mitte
- Kapellenstraße
- Schönebecker Straße– Süd
- Schönebecker Straße– Nord
- Gewerbegebiet Karl- Schmidt- Straße
- An der Buckauer Fähre
- Schönebecker Straße- MESSMA
- Budenbergstraße

Die Ermittlung der konkreten Ausgleichsbeträge erfolgt anhand der festgestellten Anfangs- und Endwerte – Bewertungsstichtag: 22.07.2015, Qualitätsstichtag: Tag der Fertigstellung aller Sanierungsmaßnahmen in den genannten Zonen (voraussichtlich 31.12.2018).

Es wird in Abhängigkeit von der Wartezeit ein Wertermittlungsabschlag gewährt, der wie folgt gestaffelt wird:

Abschluss der Ablösevereinbarung ab 1.Quartal 2016 bis 30.06.2017 10%,
Abschluss der Ablösevereinbarung vom 01.07.2017 bis 31.12.2018 5%

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	Amt 61	Sachbearbeiter Herr Herrmann	540 5372	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	--------	---------------------------------	----------	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	14.04.2016
-----------------------------------	------------

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. Die per Bescheid erzielten Einnahmen müssen gemäß § 156a, Abs. 3 BauGB nach Schlussabrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bei einem Überschussergebnis an Bund und Land abgeführt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages, auch vor Abschluss der Sanierung (§ 154, Abs. 3, Satz 2 BauGB).

Die Einnahmen aus Ablösevereinbarungen sind zweckgebundene Einnahmen der städtebaulichen Gesamt-sanierungsmaßnahme Magdeburg- Buckau und müssen gemäß Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsprogrammen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF) Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalt zwingend für Maßnahmen im Sanierungsgebiet Magdeburg- Buckau eingesetzt werden.

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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). Die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenanzugswertes und des sanierungsbedingten Bodenendwertes erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

Auf Grund der vom Gutachterausschuss festgestellten besonderen Bodenrichtwerte (sanierungsunbeeinflusster Anfangs- und sanierungsbedingter Endwerte) ergeben sich Ausgleichsbeträge für die im Beschluss genannten Zonen von 1,00 €/qm bis 170,00 €/qm. Der Ausgleichsbetrag stellt die Differenz zwischen End- und Anfangswert (Bodenwerte zum Wertermittlungstichtag) dar und wird auf die Grundstücksfläche berechnet.

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 (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Die Anfangs- und Endwertkarte (als Bodenrichtwertkarte) liegt mit Wertermittlungstichtag 22.07.2015 vor.

3. Wertermittlungsabschlag 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 Sanierungsträgers vor Abschluss der städtebaulichen Gesamt-sanierungsmaßnahme vereinbart. Der ermittelte Ausgleichsbetrag wird zuvor mit dem Eigentümer erörtert. Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend.

Für das Sanierungsgebiet Magdeburg- Buckau sollen flächendeckend für die im Beschluss genannten Zonen über Ablösevereinbarungen die Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB erhoben werden. Das Landesverwaltungsamt hat mit Schreiben vom 22.09.2015 (Anlage 2) die Höhe des Verfahrensabschlages nicht konkret bestätigt, wie in dem vorangegangenen Ablöseverfahren von 2012, sondern hat der Landeshauptstadt Magdeburg das Ermessen bestätigt, einen Verfahrensabschlag zu gewähren. Statt des Verfahrensabschlages wird bei einem freiwilligen vorzeitigen Abschluss einer Ablösevereinbarung über den Ausgleichsbetrag nunmehr ein Wertermittlungsabschlag gewährt. Die Berücksichtigung eines Wertermittlungsabschlages basiert auf einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster (VG Münster, Urteil vom 18.02.1988-3K 2268/86). In diesem Urteil wurde entschieden, dass sich bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages ergebende Unsicherheiten nicht zu Lasten des beitragspflichtigen Eigentümers gehen können. Die Unsicherheiten bestehen u. a in der Immobilienmarktentwicklung, evtl. Verzögerungen der geplanten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich oder grundstücksbezogenen Abweichungen vom zonalen Anfangs- und Endwert. Der Wertermittlungsabschlag von max. 10 % berücksichtigt pauschalisiert die Diskontierung gemäß § 20 ImmoWertV.

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

1. Den Beitragspflichtigen (Eigentümern) kann ein Wertermittlungsabschlag von maximal 10 % gewährt werden.
2. Mit der vorzeitigen Ablösung ist die Zahlungspflicht gemäß § 154 BauGB 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. Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen sind zweckgebundene Einnahmen der Sanierung und müssen gemäß Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsprogrammen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF) Städtebauförderung des Landes Sachsen- Anhalt für Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Magdeburg- Buckau eingesetzt werden. Mit diesen Mitteln kann trotz rückläufiger Fördermittel die Sanierung zielorientiert ausfinanziert werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, in denen das umfassende Verfahren durchgeführt wird, für Erschließungsmaßnahmen sowie für Straßenbaumaßnahmen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt erhoben werden.

Anlagen:

DS0552/15 Anlage 1 Bodenrichtwertkarte 22.07.2015

DS0552/15 Anlage 2 Schreiben Landesverwaltungsamt vom 22.09.2015