



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00941**
Datum: 05.08.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.09.2015	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	22.09.2015	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	23.09.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ - Angebot der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages mit Gewährung eines Wertermittlungsabschlags

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Eigentümer im Sanierungsgebiet über die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 (3) S. 2 BauGB zu informieren und interessierten Eigentümern ein entsprechendes Angebot mit Gewährung eines Wertermittlungsabschlags zu unterbreiten.

2. Der Wertermittlungsabschlag wird in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wie folgt gestaffelt:

Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2016 10%
Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2018 5%
Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2020 2%

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Zonengutachten des Gutachterausschusses zur Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte	27.000 EURO einmalig in 2015 PSP-Element: 1.51108.02
Sanierungsbetreuer DSK	28.000 EURO pro Jahr PSP-Element: 1.51108.02
Personalkosten FB Planen, Kommunale Bewertungsstelle	PSP-Element: 1.51105
Personalkosten FB Planen, Abteilung Sanierung	PSP-Element: 1.51108.01

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Für den Bereich des Historischen Stadtkerns wurde am 23.03.1994 der Beschluss zur Ausweisung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 – 164 BauGB (im umfassenden Verfahren) durch den Stadtrat gefasst. Zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss erfolgte der Beschluss des Stadtrates über die Sanierungsziele als Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des städtebaulichen Sanierungsgebietes gemäß § 141 BauGB wurden in einem Zeitraum von 1991 bis 1994 durchgeführt.

Die Sanierungssatzung Nr. 1 wurde am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekanntgemacht und ist seitdem rechtsverbindlich. In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht ausgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird damit im umfassenden und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt (s. Anlage 1 - Gesetzestexte der §§152-156 BauGB).

Der Gesetzgeber verpflichtet die Stadt in §154 Abs. 1 BauGB, im umfassenden Sanierungsverfahren die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet durch Erhebung eines sogenannten Ausgleichsbetrages an der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen. Im Umkehrschluss werden für die hergestellten Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge bzw. Straßenausbaubeiträge von den Eigentümern erhoben. Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst überwiegend von der Allgemeinheit getragen werden (vor allem über Fördermittel der Städtebauförderung). Der Ausgleichsbetrag besteht aus der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, also aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wäre eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht durchgeführt worden (sog. Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ergibt (sog. Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme, d. h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung gem. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu entrichten. Die Erhebung erfolgt dann im Zeitraum von 4 Jahren nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid.

Darüber hinaus eröffnet der Gesetzgeber in § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, dass Eigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen, also vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die Verwaltung empfiehlt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und den Eigentümern entsprechende Angebote zu unterbreiten.

Wertermittlungsabschlag

Die Berücksichtigung eines Wertermittlungsabschlages basiert auf einem Urteil des Verwaltungsgerichts Münster (VG Münster, Urteil vom 18.02.1988 - 3K 2268/86 -). In diesem Urteil wurde entschieden, dass sich bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags ergebende Unsicherheiten nicht zu Lasten des Ausgleichsbetragspflichtigen auswirken dürfen.

Unsicherheiten stellen zum Beispiel dar:

- die Immobilienmarktentwicklung in den Jahren bis zum Abschluss der Maßnahme,
- nicht abzuschätzende Verzögerungen bei der Umsetzung noch geplanter Sanierungsvorhaben, insbesondere im öffentlichen Raum,
- Ungenauigkeiten der bei der Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten

Der ermittelte Verkehrswert wird daher auch bei mathematisch noch so präziser Berechnung immer in einem statistischen Wahrscheinlichkeitsbereich liegen, der in der Literatur mit 10-15% angegeben wird. Insofern stellt der Wertermittlungsabschlag auch keinen Verzicht auf einen Teil des Ausgleichsbetrags dar. Je näher der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung rückt, desto geringer ist der Einfluss der o.g. Unsicherheiten auf den

ermittelten Verkehrswert. Daher ist es sinnvoll und angemessen, den Wertermittlungsabschlag entsprechend zu staffeln.

2. Sachstand zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“

In den Bereichen Sternstraße, Kleine Ulrichstraße und Große Märkerstraße, die zu den Gebieten der Altstadt gehören, in denen die Sanierung besonders weit fortgeschritten ist, werden seit 2009 den betreffenden Eigentümern Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten. Im Bereich Sternstraße haben 65% der Eigentümer das Angebot angenommen, in den Bereichen Große Märkerstraße und Kleine Ulrichstraße 45 %. Dadurch konnten insgesamt 154.987,84 EURO durch den Abschluss von freiwilligen Ablösevereinbarungen vereinnahmt werden.

Zudem nimmt die Zahl der Anträge von Eigentümern im gesamten Sanierungsgebiet auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags zu. Insgesamt wurden bisher durch Ablösevereinbarungen rund 1.450.000 EURO vereinnahmt.

Ablöse- und Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, die dem Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ zuzuführen sind. Vor Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme können aus diesen Einnahmen förderfähige Baumaßnahmen umgesetzt werden. Als aktuelles Beispiel für die Finanzierung durch Einnahmen aus der vorzeitigen Ablöse ist die Sanierung Schulstraße (Baubeginn 2015) zu nennen. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung müssen die vereinnahmten Ausgleichsbeträge im Rahmen der Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme entsprechend der Fördermittelquote Bund und Land an die Fördermittelbehörde des Landes Sachsen-Anhalts abgeführt werden. Dies bedeutet, dass gegebenenfalls nur ein Drittel der erzielten Einnahmen im Haushalt der Stadt Halle bleiben.

Seit dem Programmjahr 2013 wird das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ nicht mehr durch Fördermittel bedient. Bis zu dem voraussichtlichen Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Jahr 2021 sind jedoch noch zahlreiche Fördermaßnahmen beabsichtigt, um die geplanten Sanierungsziele in vollem Umfang zu erreichen. Diese können teilweise durch bewilligte Mittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ finanziert werden. Durch diese Förderprogramme kann insbesondere der grundhafte Ausbau von Straßen nicht finanziert werden. Daher sollen hier vorrangig sanierungsbedingte Einnahmen aus Ablösevereinbarungen zur Finanzierung herangezogen werden. Im Entwicklungskonzept Altstadt wurde folgende Maßnahmen für den grundhaften Straßenausbau benannt: Barfüßerstraße, Kleine Steinstraße, Rathausstraße, Gustav-Anlaufstraße, Kleine Brauhausstraße und Große Brauhausstraße. Ebenfalls über sanierungsbedingte Einnahmen zu finanzieren wären Maßnahmen zur Gebäudesanierung Marktplatz 2 (Stadthaus) und Rathausstraße 15 (Jena-Stift).

3. Erläuterungen zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“

Das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ umfasst ca. 80 ha, über 1.000 Gebäude und ca. 85 Straßen. Seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wurden im Altstadt kern ca. 120 Millionen EURO Städtebaufördermittel aus den Programmen für „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und „Städtebaulichen Denkmalschutz“ eingesetzt. Die damit erreichten Verbesserungen sind überall sichtbar. Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen wurden erneuert. Eine Vielzahl öffentlicher Gebäude konnte saniert werden und viele private Hauseigentümer erhielten finanzielle Unterstützung bei der Sanierung ihrer Gebäude.

Die Vielzahl der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen hat zu einer Bodenwertsteigerung im Gebiet geführt und damit eine Erhöhung des Markt- oder Verkehrswertes der einzelnen Grundstücke bewirkt. Die Größe des Grundstücks stellt die Bemessungsgrundlage für den grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrag dar. Anlage 2 - Informationsblatt zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags - erläutert das Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Mit Beginn der Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ wurde das gesamte Sanierungsgebiet durch den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt in 44 Zonen aufgeteilt, in denen Grundstücke mit ähnlicher Bebauungs- und Nutzungsstruktur zusammengefasst sind (s. Anlage 3 - Plan des Sanierungsgebiets „Historischer Altstadt kern“ mit Wertermittlungszonen und Anfangswerten). Für die 44 Zonen wurde zum Beginn der Sanierungsmaßnahme der Anfangswert (Bodenwert ohne sanierungsbedingte Wertsteigerung) ermittelt und wird seither durch den Gutachterausschuss fortgeschrieben, also an die jeweiligen allgemeinen Entwicklungen des Immobilienmarktes angepasst.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in den einzelnen Zonen wird ebenfalls durch den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt unter Berücksichtigung der im Sanierungsgebiet durchgeführten und noch gegebenenfalls geplanten Maßnahmen und des Fördermitteleinsatzes ermittelt. Auf dieser Grundlage muss durch die Kommunale Bewertungsstelle dann die Bewertung des jeweiligen Einzelgrundstücks durchgeführt werden, damit alle grundstücksbezogenen Besonderheiten Berücksichtigung finden können.

4. Vorteile der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages für Eigentümer und Stadt

Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Beitragspflichtigen (Grundstückseigentümer) vereinbart. Vorteile gegenüber einer Ausgleichsbetragserhebung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ergeben sich sowohl für den Eigentümer als auch für die Stadt:

Vorteile für die Eigentümer

- Sicherheit für die persönliche Finanzplanung und Kalkulation der Eigentümer: Eigentümer erhält Rechtssicherheit zu einem frühen Verfahrensstadium, d.h. die Kosten werden kalkulierbar
- weitgehende Einflussnahme auf die Zahlungsmodalitäten (Ratenzahlung), während im Bescheidverfahren lediglich die Gelegenheit zur Stellungnahme und Mitteilung der persönlichen Verhältnisse besteht
- Rechtsicherheit, da die Ablösung des Ausgleichsbetrages endgültig und abschließend ist (keine Nacherhebungen möglich)
- Wegfall von Rechtspflichten, die sich aus der Festsetzung des Sanierungsgebietes ergeben (§153 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§144, 145 BauGB: Kaufpreisprüfung)
- steuerrechtliche Vorteile (in Abhängigkeit von den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer) durch die Bescheinigung über Zahlung des Ausgleichsbetrages zur Vorlage beim Finanzamt
- Gewährung eines Wertermittlungsabschlags zur Anrechnung der Wartezeit bis zum tatsächlichen Ende der Sanierung

Vorteile für die Stadt Halle

- vereinnahmte Mittel können sofort und vollständig für die Sanierungsmaßnahme wieder eingesetzt werden
- Rechtssicherheit durch den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung
- geringerer und zeitlich gut organisierbarer Verwaltungsaufwand für die Stadt im Vergleich zur Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheide

6. Kosten/ Finanzierung/ Einnahmen

Nach den bisher vorliegenden Erfahrungswerten aus schon abgeschlossenen Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags ergeben sich folgende mögliche Einnahmeszenarien bei folgenden Rahmenbedingungen:

- ca. 570.000 m² Grundstücksfläche befinden sich in ausgleichsbetragspflichtigem Eigentum
- der durchschnittliche Anfangswert für das Sanierungsgebiet liegt bei 274 EURO/m²
- die durchschnittliche vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenwertsteigerung liegt zwischen 8-10 %

Anzahl Eigentümer, die eine Ablösevereinbarung abschließen	geschätzte Einnahmen bei einer sanierungsbedingten Wertsteigerung in Höhe von 8%
10 %	1.250.000 EURO
20 %	2.500.000 EURO
30 %	3.750.000 EURO
40 %	5.000.000 EURO
50 %	6.250.000 EURO

In der mittelfristigen Haushaltsplanung der Stadt Halle sind schon entsprechende Maßnahmen benannt, deren Finanzierung über diese Einnahmen erfolgen soll:

1.	Sanierung Schulstraße	2014-2015	875.800 Euro
2.	Sanierung Barfüßer Straße	2016-2017	412.500 Euro
3.	Große Steinstraße (Bereich Haltestelle)	2018	120.000 Euro
4.	Sanierung Jenastift	2017-2019	1.547.300 Euro
Gesamtantrag			2.955.600 Euro

Als weitere Maßnahmen wurden im Rahmen des am 30.01.2013 beschlossenen Entwicklungskonzepts Altstadt benannt:

Sanierung Kleine Steinstraße, Sanierung Rathausstraße, Sanierung Gustav-Anlauf-Straße, Sanierung Kleine und Große Brauhausstraße einschl. Jerusalemer Platz

Um den Eigentümern ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können, entstehen durch den Aufwand zum Abschluss der Vereinbarungen der vorzeitigen Ablösung voraussichtlich folgende Kosten:

Zonengutachten des Gutachterausschusses zur Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte	27.000 EURO einmalig PSP-Element: 1.51108.02
Sanierungsbetreuer DSK	28.000 EURO pro Jahr für: Erstellung der grundstücksbezogenen Bewertungsgrundlagen (Angaben zur Bebauung, GRZ, GFZ, Sanierungsstand...) PSP-Element: 1.51108.02
Personalkosten FB Planen, Kommunale Bewertungsstelle	0,7 Vollzeitstelle pro Jahr für: Ermittlung des Ausgleichsbetrags für die Einzelgrundstücke auf Grundlage des Zonengutachtens; Abdeckung mit vorhandenem Personal möglich

Personalkosten FB Planen, Abteilung Sanierung

1,4 Vollzeitstellen pro Jahr für:
- Beratung der Eigentümer
- Prüfung der Unterlagen
- Vorbereitung der Vereinbarung
- Abwicklung des Vorgangs
Abdeckung mit vorhandenem Personal möglich

7. Verfahren

Die Stadtverwaltung hat Ende 2014 den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung für alle Zonen des Sanierungsgebietes beauftragt. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 1 Jahr, mit dem fertigen Gutachten rechnet die Stadtverwaltung im Oktober 2015.

Nach erteiltem Stadtratsbeschluss soll das Angebot der vorzeitigen Ablösung im Amtsblatt veröffentlicht und ausführlich erläutert werden. Parallel werden die Eigentümer durch Informationsbriefe und im Rahmen einer Eigentümerversammlung über die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages informiert. Der Gutachterausschuss wird das Gesamtgutachten in einer für die Veröffentlichung im Internet geeigneten Form aufbereiten, so dass sich interessierte Eigentümer eigenständig informieren können.

Eigentümer, die Interesse am Abschluss einer vorzeitigen Ablösevereinbarung haben, können eine unverbindliche Anfrage an die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Sanierung richten. Damit wird sichergestellt, dass die Eigentümer sich nicht verwaltungsverfahrensrechtlich durch einen Antrag formal binden, bevor sie eine Information über die tatsächliche Höhe des abzulösenden Ausgleichsbetrags erhalten haben. Bedenken zur Antragstellung wurden in anderen Kommunen, die Ablösevereinbarungen für Ausgleichsbeträge anbieten, durch Eigentümerversorger vorgetragen. Dem will die Stadtverwaltung durch den o.g. Vorschlag zur Vorgehensweise entgegenwirken.

Auf der Grundlage des zonalen Gutachtens des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wird die Kommunale Bewertungsstelle der Stadt grundstücksbezogene Kurzgutachten für die Grundstücke erarbeiten, deren Eigentümer Interesse an einem Angebot zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags haben. Diese Einzelgutachten berücksichtigen die jeweiligen grundstücksbezogenen Besonderheiten und sind die Grundlage für die Ablösevereinbarung mit den Grundstückseigentümern.

Da die Sanierung noch nicht in allen Bereichen des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist und noch nicht alle Maßnahmen des aktuellen Sanierungsplanes umgesetzt wurden, gibt es bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages mathematische Unsicherheiten (s. auch Ausführungen unter 1.). Daher schlägt die Stadtverwaltung für die Eigentümer, die eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags vereinbaren, einen wie folgt gestaffelten, pauschalen Wertermittlungsabschlag auf den Endwert vor:

Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2016	10%
Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2018	5%
Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2020	2%

Mit diesem Abschlag wird auf die genannten Unsicherheiten, die sich bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags durch die Wartezeit bis zum Ende der Sanierung ergeben, eingegangen. Der Wertermittlungsabschlag stellt eine gerechtfertigte Berücksichtigung der Situation der Eigentümer dar, die mit dem Abschluss der vorzeitigen Ablösevereinbarung ein Berechnungsrisiko eingehen und der Stadt mit den Einnahmen die Umsetzung weiterer

Maßnahmen im laufenden Sanierungsverfahren ermöglichen.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat in einem Abstimmungstermin mit der Stadtverwaltung am 04.08.2014 keine Einwände gegen die geplante Verfahrensweise erhoben. (s. Anlage 4 - Protokoll des Abstimmungstermins mit dem Landesverwaltungsamt vom 04.08.2014).

Die Belange zur Familienverträglichkeit werden durch die Vorlage zur geplanten Vorgehensweise der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen nicht berührt.

Anlagen:

Anlage 1 Gesetzestexte §§ 152-156 BauGB

Anlage 2 Informationsblatt zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Anlage 3 Plan des Sanierungsgebiets „Historischer Altstadt kern“ mit Wertermittlungszonen und Anfangswerten

Anlage 4 Protokoll des Abstimmungstermins mit dem Landesverwaltungsamt vom 04.08.2014