

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 195/FB4/2012



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	21.05.2012	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.06.2012	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Wacker

Betreff: Ablösung Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Altstadt kern -
Aufhebung des Risikoabschlags ab dem 01.07.2012

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den Risikoabschlag bei der Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Altstadt kern ab dem 01.07.2012 nicht mehr zu gewähren.

Wacker
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Am Ende der Sanierung muss jeder Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks gemäß § 154 Baugesetzbuch an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag bezahlen. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes (Differenz zwischen Anfangs- und Endwert) eines Grundstücks. Der Ausgleichsbetrag wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid erhoben. Nach jetziger Rechtslage kann dieser bis zu einem Jahr vor Abschluss der Sanierung endgültig abgelöst werden.

Der Stadtrat hat am 03.04.2000 beschlossen, bei der Ablösung von Ausgleichsbeträgen den Risiko- und den Wartezeitabschlag zu gewähren. Der Verfahrensabschlag wurde am 01.12.2008, rückwirkend ab dem 08.08.08 beschlossen.

Risikoabschlag

Über diesen wird im Einzelfall entschieden. Sind Ausgaben zur Umsetzung von Sanierungszielen nach dem Neuordnungskonzept (NOK) nicht in der mittelfristigen Finanzplanung (Fortsetzungsantrag) enthalten, wird ein 20 prozentiger Risikoabschlag gewährt.

Wartezeitabschlag

Sind noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht, wird die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt. Die Wartezeit ist durch Abzinsung der ermittelten Bodenwerterhöhung mit einem Zinssatz von 5 vom Hundert zu berücksichtigen.

Verfahrensabschlag

Dieser beträgt bis zu einem Jahr vor Abschluss der Sanierung pauschal 20 Prozent des Ablösebetrages.

Cirka 75 Prozent der Grundstückseigentümer haben den Vorteil der Abschläge genutzt und den Ausgleichsbetrag abgelöst. Einnahmen in Höhe von rund 460 TEuro wurden erzielt, die wieder in die Sanierung geflossen sind.

Fördermittel für das Sanierungsgebiet Altstadt kern sind bis zum 31.12.2016 bewilligt.

Im Fortsetzungsantrag 2012 wurden alle Maßnahmen benannt werden, die noch mit Fördermitteln realisiert werden sollen (mittelfristige Finanzplanung). Bei den im Neuordnungskonzept weiter von 2005 (Anlage 1) dargestellten Sanierungszielen handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen, die nicht förderfähig sind (private Neubebauung). Damit kann kein Risikoabschlag mehr berücksichtigt werden.

Der 01.07. wurde als Stichtag für die Neuberechnung des Risiko- und Wartezeitabschlages festgelegt. Der Risikoabschlag soll deshalb ab diesem Zeitpunkt entfallen.

Wartezeit- und der Verfahrensabschlag sollen weiterhin gewährt werden. Damit haben die Eigentümer auch künftig noch einen Anreiz, den Ausgleichsbetrag abzulösen. Die Einsparung kann durchaus 35 Prozent betragen.

Auch die Stadt hat Vorteile. Je weniger Grundstücke am Ende der Sanierung ausgleichsbetragspflichtig sind, desto weniger Einzelgutachten und Ausgleichsbetragsbescheide müssen gefertigt werden und das Risiko der Rechtsmittelverfahren sinkt. Ziel ist auch, die Einnahmen wieder für Ausgaben im Sanierungsgebiet einzusetzen.

Berechnungsbeispiel

Endwert	40,00 €/qm
Anfangswert	31,00 €/qm
Differenz = Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (Ausgleichsbetrag)	9,00 €/qm
Abzüglich Wartezeitabschlag	1,62 €/qm
Ablösebetrag/qm	7,38 €/qm
Verfahrensnachlass	1,48 €/qm
Ablösebetrag	5,90 €/qm

Wartezeitabschlag bis 31.12.2016 (4 Jahre)

1

$$1) \text{ Abzinsungsfaktor} = \frac{1}{(1 + i)^t} = 0,82$$

$$2) \text{ Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung} \times \text{Abzinsungsfaktor} \\ = 9,00 \text{ €/qm} \times 0,82 = 7,38 \text{ €/qm}$$

$$3) \text{ Wartezeitabschlag} = \text{sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abzüglich unter 2)} \\ \text{ermittelten Wert} \\ = 9,00 \text{ €/qm} - 7,38 \text{ €/qm} = 1,62 \text{ €/qm}$$

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	5 Ja 0 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	