

Sanierungsgebiet Stadtzentrum Information zur Erhebung der Ausgleichsbeträge

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt

Finanzielle Dimension der Ausgleichsbeträge

- Geplante Einnahmen (Stand 2012, Fortschreibung erfolgt im I. Quartal 2013)

2.380.000 €

(das entspricht etwa 7 % der voraussichtlichen Gesamtausgaben in Höhe von 35.000.000 €)

- Einnahme bis Ende Februar 2013

1.055.000 €

(das entspricht rund 44 % der geplanten Einnahmen)

Was sind „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ?“

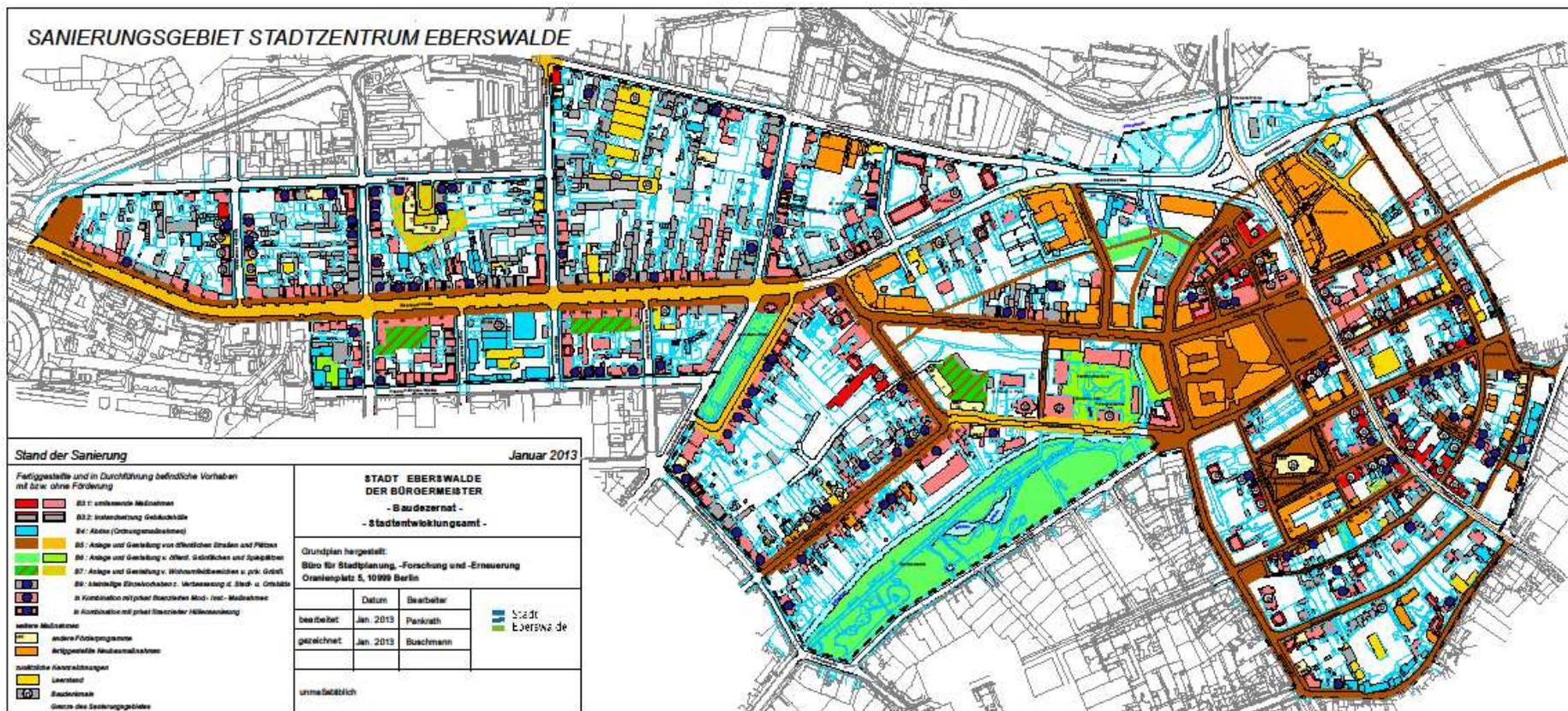
geregelt in § 136 Baugesetzbuch (BauGB)

- Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird
- einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen in öffentlichem Interesse
- dienen dem Wohl der Allgemeinheit

Wesentliche Rechtsgrundlagen für Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- Sanierungssatzung nach §§ 142/143 BauGB (einschl. Sanierungsvermerk); in Eberswalde am 14.05.1992 beschlossen, seit 23.11.1992 rechtskräftig
- Regelung der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge im § 144 BauGB

Was wurde bis Ende 2012 erreicht?



Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Wer hat wofür zu zahlen, Regelung zu Beiträgen

„(1) Der Eigentümer ... hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Werden ... Erschließungsanlagen ... hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen ... nicht anzuwenden.“

Die Ausgleichsbeträge sind fester Bestandteil der Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Einnahmeübersicht

		A	B	C	D	E	F	G	H
	zuwendungsmindernde Einnahmen in TEUR	Gesamt (Durchführungs- zeitraum)	bis 2010	2011	2012	2013	2014	2015	nach 2015
13	Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter auf anderer gesetzlicher Grundlage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	Ausgleichsbeträge der Eigentümer	2.329,4	496,6	386,8	200,0	623,0	623,0	0,0	0,0
15	Erschließungsbeiträge, Beiträge nach KAG	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Erlöse aus Grundstücksverkäufen	352,4	52,4	0,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0
17	Umliegungsüberschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18	Zinsen aus Erbbaurechten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19	Darlehensrückflüsse	674,3	674,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Bewirtschaftungsüberschüsse	61,4	61,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Mittel des Kreises, des Landes oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung des gemeindlichen Miteleistungsanteils dienen	567,7	567,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Summe der zweckgebundenen Einnahmen	3.985,2	1.852,4	386,8	300,0	723,0	723,0	0,0	0,0
Finanzmittel (Bundes-/Landes- und gemeindlicher Miteleistungsanteil) der Städtebauförderung									
23	aus Programmjahr 1991 - 2005	24.377,1	24.377,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24	aus Programmjahr 2006	1.200,0	1.200,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
25	aus Programmjahr 2007	1.372,5	675,0	697,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
26	aus Programmjahr 2008	1.500,0	600,0	750,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0
27	aus Programmjahr 2009	1.350,0	165,0	300,0	375,0	510,0		0,0	0,0
28	aus Programmjahr 2010 (erwartet)	603,8	0,0	0,0	303,8	225,0	75,0	0,0	0,0
29	aus Programmjahr 2011 - 20__ (geplant)	409,1	0,0	0,0	46,2	115,0	247,9	0,0	0,0
30	Summe der Finanzmittel (B/L/G) zur Stadterneuerung	30.812,5	27.017,1	1.747,5	875,0	850,0	322,9	0,0	0,0
31	davon kommunaler Miteleistungsanteil	8.705,3	7.440,2	582,5	291,7	283,3	107,6	0,0	0,0
32	Summe maßnahmenbezogene Einnahmen der Gemeinde	34.797,7	28.869,5	2.134,3	1.175,0	1.573,0	1.045,9	0,0	0,0

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Wie ermittelt sich die Bodenwerterhöhung

„(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, und dem Bodenwert, der sich ... durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des ... Sanierungsgebietes ergibt.“

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Wann in welcher Form?

„(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung ... zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen;...“

„(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig....“

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Wenn nicht gezahlt werden kann

„(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen....“

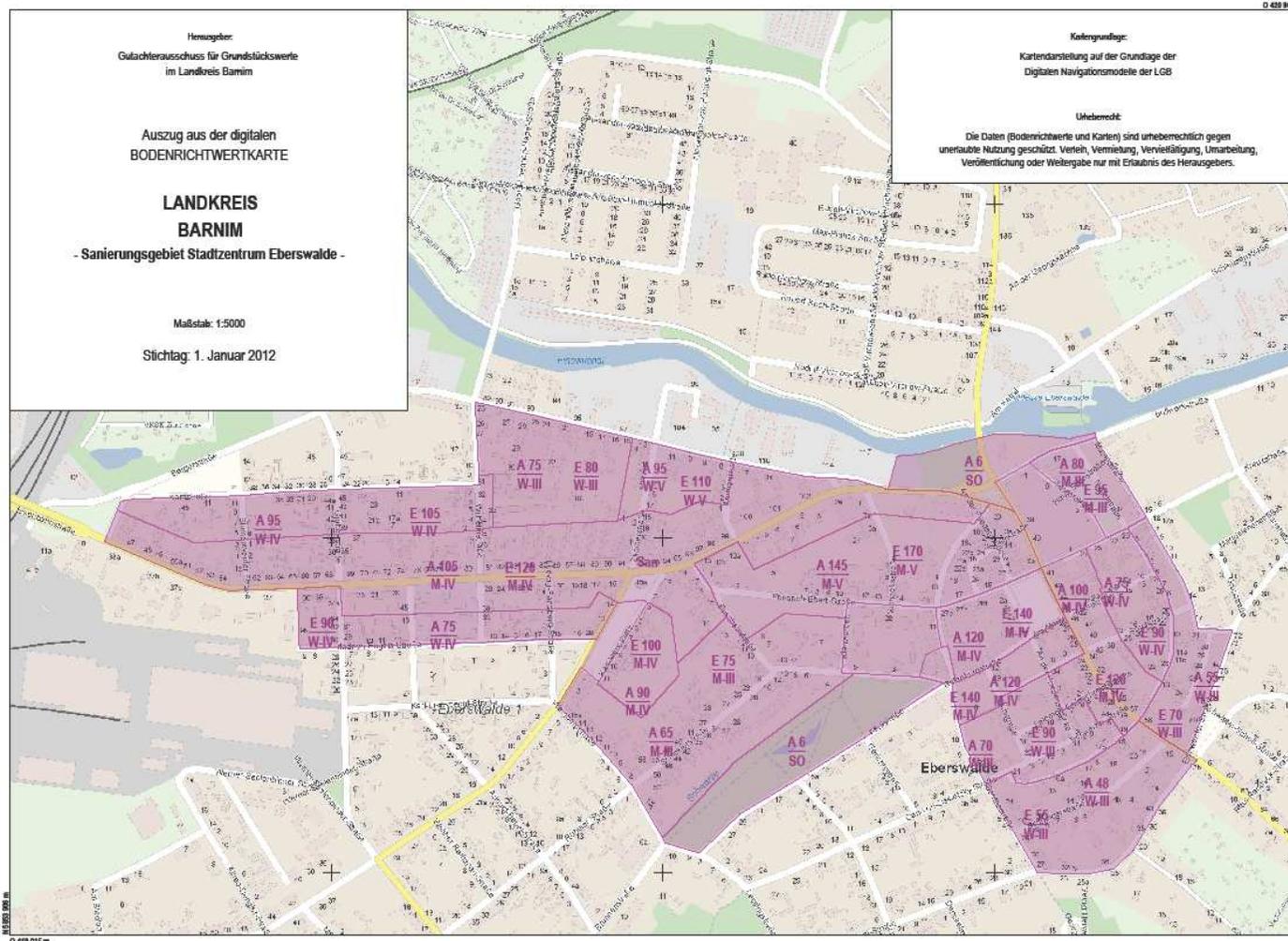
Bodenrichtwerte als Grundlage für Ausgleichsbeträge

- Ermittlung und jährliche Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte für die einzelnen Bodenrichtwertzonen durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim LK Barnim
- 1996 wurden erstmals die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte ermittelt
- Anfangswerte sind Grundlage der Kaufpreisprüfungen

Bodenrichtwerte als Grundlage für Ausgleichsbeträge

- 2004 wurden erstmals die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte (unter Verwendung des „Modells Niedersachsen“) ermittelt
- Auszug aus Gutachten: „Das Modell setzt städtebauliche Missstände und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Bezug zur Höhe der Bodenrichtwerte mit Anfangsqualität und leitet daraus Erfahrungswerte der Bodenwertsteigerung in % ab.“

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses mit Stand 01.01.2012



Ausgleichsbeträge sind grundstücksbezogen

- im Unterschied zu den gebietsbezogenen Bodenrichtwerten, die eine „durchschnittliche“ Situation des Gebiets reflektieren, werden die Ausgleichsbeträge grundstücksbezogen ermittelt
- neben den für das Grundstück zutreffenden Rahmenbedingungen sind nach § 155 BauGB auch die von den Eigentümern bewirkten Bodenwerterhöhungen und die Kosten von Ordnungsmaßnahmen anzurechnen

Wichtig!

- Der Ausgleichsbetrag ist keine Kosten-, sondern eine Wertgröße und die Wertsteigerung der Grundstücke ist damit nicht direkt von den im Sanierungsgebiet eingesetzten Fördermitteln abhängig.

Information der Grundstückseigentümer

- 2006 wurde ein Flyer zu den Ausgleichsbeträgen in der Auflage von 500 Stück erstellt und an alle Eigentümer von Grundstücken im „Altstadte“ versandt.
- Eigentümern wurde Ablösung des Ausgleichsbetrages auf vertraglicher Grundlage angeboten.
- Ab 2006 periodisch Veröffentlichungen im „report e“



Information der Grundstückseigentümer

- 2007 wurde der zweite Flyer zu den Ausgleichsbeträgen in der Auflage von wiederum 500 Stück erstellt und an die Eigentümer von Grundstücken in der Bahnhofs- sowie der Schicklerschen Vorstadt versandt.



Einnahmen auf vertraglicher Grundlage

- Alle bisher vereinnahmten Ausgleichsbeträge wurden auf vertraglicher Grundlage gezahlt.
- Vorteile sind insbesondere:
 1. Finanzierungssicherheit beim Eigentümer (Planbarkeit der Ausgabe, Bescheinigung Finanzamt)
 2. Mittel stehen der Kommune frühzeitig zur Finanzierung von Sanierungsvorhaben zur Verfügung
 3. reduzierter Verwaltungsaufwand (kein Rechtsstreit, nicht in jedem Falle Einzelgutachten)

Wie weiter?

- Es ist für 2013 geplant, gezielt ausgewählte Eigentümer anzusprechen (z. B. der Gewerbeflächen im Paul-Wunderlich-Haus und Anlieger an aktuellen Straßenbaumaßnahmen).
- Vorfinanzierung der noch nicht vereinnahmten Ausgleichsbeträge in den Jahren 2014/2015 durch die Stadt (mit Abschlag von 20 % gemäß Förderrichtlinie).

Wie weiter?

- voraussichtlich 2016 Aufhebung der Sanierungssatzung durch die Stadt
- unmittelbar danach Erhebung der Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von Bescheiden (Refinanzierung der Vorfinanzierung durch Stadt)

Gut zu wissen

- Die Zahlung des Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB und die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet nach § 163 BauGB sind zwei verschiedene Rechtsvorgänge.
- Aus dem Sanierungsgebiet kann man nur entlassen werden, wenn die Sanierungsziele auf dem Grundstück erfüllt sind.
- Nur wenige Grundstücke, für die der Ausgleichsbetrag gezahlt wurde, konnten entlassen werden.

Danke!

Walter Bitzer, **ews** Stadtsanierungsgesellschaft mbH