

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2009196/3

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 10.09.2009 TOP: 2.24
Amt: Amt 60	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2009196/3
	Az.:	erstellt am: 28.07.2009

Betreff

**Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet
hier: Erhebung von Ausgleichsbeträgen und Festlegung von Abschlägen**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	26.08.2009: Sanierungsausschuss	26.08.2009	laut BV
2	01.09.2009: Hauptausschuss	01.09.2009	laut BV
3	10.09.2009: Stadtrat	10.09.2009	laut BV

Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt:

1. mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen auf der Basis des Abschlusses freiwilliger Vereinbarungen ab 2010 zu beginnen,
 2. folgende Abschläge beim Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zur vorfristigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen zu vereinbaren:
 - max. Abschlag für das Jahr 2010 von 20 %.
 - Danach jährlich gestaffelte pauschale Abschläge, d. h. jährliche Reduzierung des Abschlags um 2 Prozentpunkte (2011: 18 %, 2012: 16 % usw.)
- Die pauschalen Abschläge sind für alle Wertzonen im Sanierungsgebiet gültig.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB, Hauptsatzung

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Das Baugesetzbuch (§ 154 BauGB) sieht vor, dass nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vom Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen. Diese drücken die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstückes aus (Differenz zwischen Anfangs- und Endwert). Für die einzelnen Blockbereiche im Sanierungsgebiet hat der Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation folgende Werte als Richtwerte ermittelt:

Block	Anfangswert [€/m²]	Endwert [€/m²]
Schalaunische Str. (bis Durchbruch), Holzmarkt, Buttermarkt	150	175
Schalaunische Str. (nach Durchbruch) bis Bärplatz	110	125
nördlich und westlich Marktplatz	110	130
Marktsüdseite, Hallesche Straße	130	150
Museumsgasse, Sackstr., Hinter der Mauer, Bärteichpromenade, Durchbruch	75	90
Wallstraße	75	85
Schulstraße	85	100
teilweise Magdeburger Str., Stiftstr., nördlich Springstr., Kleiner Plan, Großer Plan, Gartenstraße	45	55
Ecke Friedrichstr./Poststr.	40	45
Ölmühlenstr., Neustädter Str., Neustädter Platz, östliche Lindenstr.	70	85
südliche Springstr., Ritterstr., Schloßstr., Lachsfang, Gr. Badergasse, Kl. Badergasse, Burgstr., Brauhausplatz, westliche Lindenstr.	75	95

Es besteht jedoch die Möglichkeit, diese Ausgleichsbeträge freiwillig vor Entstehung der Fälligkeit auf der Grundlage einer Vereinbarung zu zahlen. Der Ablösebetrag wird je nach Zahlungszeitpunkt um einen Abschlag reduziert. Je früher der Grundstückseigentümer den vereinbarten Ablösebetrag zahlt, umso höher fällt der Abschlag aus.

Da der Abschluss der Ablösevereinbarung freiwillig erfolgt, kann der Grundstückseigentümer eine flexible Ratenzahlung ohne Zinsaufschlag vereinbaren und somit persönliche finanzielle Planungssicherheit erlangen.

Zu diesen Abschlägen hat es mehrfach Abstimmungen mit dem Landesverwaltungsamt gegeben. Letztendlich hat das Landesverwaltungsamt einem maximalen Abschlag von 20 % zugestimmt.

Die jährliche Anpassung erfolgt vor dem Hintergrund der fortschreitenden Umsetzung der Sanierungsziele und der reduzierten Restlaufzeit der Maßnahme.

Die Zustimmung des Landesverwaltungsamtes ist erforderlich, um sich nicht am Ende der Sanierung einen Einnahmeverzicht mit der Konsequenz vorwerfen zu lassen, dass diese Einnahmen dann aus dem städtischen Haushalt aufgebracht werden müssen.

Die durch die Ablösevereinbarungen vor Abschluss der Sanierung eingenommenen finanziellen Mittel sind nicht an Bund/Land abzuführen, sondern werden wieder zweckgebunden zur Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt.

Anlagen:

Anl. 1 - Bodenrichtwertkarte des Sanierungsgebietes