

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Informationsvorlage

2009195/3

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>10.09.2009</b> TOP: <b>2.23</b>
Amt: <b>Amt 60</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2009195/3</b>
	Az.:	erstellt am: <b>28.07.2009</b>

### Betreff

**Information zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im  
förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt Köthen**

### Beratungsfolge

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

### Beschlussentwurf

### Gesetzliche Grundlagen:

## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

Seit 1991 wird in der Stadt Köthen die städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ erfolgreich durchgeführt.

Innerhalb dieser Zeit konnte eine Vielzahl von Straßen, Plätzen und Grünflächen grundhaft ausgebaut werden, in nicht unerheblichem Umfang wurde auch die Modernisierung privater Gebäude im Rahmen der verschiedenen Städtebauförderprogramme mit Fördermitteln unterstützt.

Die Köthener Innenstadt hat sich zu einem intakten Zentrum mit attraktiven Wohnungsangeboten entwickelt.

Das Stadtzentrum zeugt davon, dass die erforderlichen Arbeiten zum Großteil realisiert werden konnten. Bis zum Ende der Sanierung wird jedoch noch einige Zeit verstreichen.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, in welchem die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, sind im Baugesetzbuch entsprechende Regelungen enthalten. Hieraus folgend wurde in den Grundbüchern ein Sanierungsvermerk eingetragen, die den Eigentümer darüber informieren, dass sein Grundstück im Sanierungsgebiet gelegen ist. Dieser Sanierungsvermerk ist grundlegende Information dafür, dass das Eigentum unter anderem auch der gesonderten Genehmigungspflicht, z. B. bei Kaufverträgen, Baumaßnahmen oder Belastungen des Grundstückes unterliegt.

Die Eigentümer haben die Möglichkeit, z. B. Förderungen oder steuerliche Sonderregelungen in Anspruch zu nehmen.

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge dürfen in diesem Gebiet nicht erhoben werden. Alternativ hat der Gesetzgeber im § 154 BauGB festgelegt, dass sogenannte Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen. Diese Ausgleichsbeträge bemessen sich pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus der Differenz des Anfangswert (Unterstellung Sanierung hat nicht stattgefunden) und dem Endwert (alle Bodenwert steigernden Maßnahmen fließen hier ein). Dieser Anfangs- und Endwert wurde durch den Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation für die unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen ermittelt. Die Werte werden jährlich fortgeschrieben.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung mit Bescheid fällig. Die nach Abschluss der Sanierung eingenommenen Ausgleichsbeträge muss die Stadt an Bund/Land abführen.

Der Gesetzgeber hat aber auch die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages geregelt.

Hier kann auf freiwilliger Basis eine Ablösevereinbarung geschlossen werden. Dies hat den Vorteil, dass flexible Ratenzahlungen ohne Zinsaufschlag möglich sind und je nach Zahlungszeitpunkt des Ablösebetrages ein Nachlass auf den Ablösebetrag gewährt werden kann. Die Höhe des Nachlasses wird durch den Stadtrat festgelegt.

Danach werden die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet schriftlich über die Möglichkeit des Abschlusses der Ablösevereinbarungen einschl. der Höhe der Abschläge informiert und gebietsbezogene Eigentümerversammlungen durchgeführt.

Mit dem Abschluss erster Ablösevereinbarungen ist Anfang 2010 zu rechnen. Die Einnahmen, die durch diese Ablösevereinbarungen erzielt werden, sind wieder der Innenstadtsanierung zuzuführen. Damit können dann weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet finanziert werden. Erfolgt die Erhebung der Ausgleichsbeträge am Ende der Sanierung, dürfen die Beträge nicht mehr in das Sanierungsgebiet investiert werden, sondern sind an Bund und Land abzuführen.

Weitere Informationen werden durch den Treuhänder der Stadt während der Ausschusssitzung vorgetragen.

Dieser Informationsvorlage ist eine Eigentümerinformation zur Thematik beigelegt, welche die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bereits erhalten haben.

**Anlagen:**

Anl. 1 - Eigentümerinformation