

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019159/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 05.09.2019 TOP: 2.9
Amt: Amt 60	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019159/1
	Az.:	erstellt am: 17.07.2019

Betreff

Ausgleichsbetragspflicht von städtischen Gemeinbedarfsflächen und Straßen/Wege/Plätze/Grünflächen

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	05.09.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	05.09.2019	laut BV
2	10.09.2019: Hauptausschuss	10.09.2019	laut BV
3	19.09.2019: Stadtrat	19.09.2019	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		27.08.2019

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, dass alle öffentlichen Straßen/Wege/Plätze/Grünflächen, welche sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden/befanden (umfassendes Verfahren) sowie folgende städtische Grundstücke für einen Zeitraum von mind. 25 Jahren, beginnend mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes, dem Gemeinbedarf unterliegen:

- historische Stadtmauer,
- Hahnemann-Lutze-Denkmal,
- Magdeburger Turm
- Hallescher Turm
- Rathaus,
- Stadtbibliothek
- Naumannschule
- öffentliche Tiefgarage Ritterstraße,
- öffentliches WC Ritterstraße,

- öffentliche Stellplatzanlagen:
 - am Prinzessinhaus
 - am Badergarten

Wird der Gemeingebrauch der Fläche aufgegeben, entsteht die Ausgleichsbetragspflicht.

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung des Sanierungsgebietes muss die Gemeinde von den Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben, sofern die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt worden ist. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung im Gebiet erfahren hat. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sie hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) zwingend vorgeschrieben.

Der Ausgleichsbetrag ist vom Grundstückseigentümer zu zahlen.

Er spiegelt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wider, die für das jeweilige Grundstück erzielt worden ist.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert nach Abschluss des Sanierungsverfahrens durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes (Endwert) und dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert).

Konjunkturbedingte Wertänderungen sind keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen und werden deshalb nicht berücksichtigt.

Bisher wurde vom Landesverwaltungsamt die Rechtsmeinung vertreten, dass durch ihre dauerhafte Zweckbindung für öffentliche Nutzungen dem allgemeinen Grundstücksverkehr und somit einer gewinnorientierten privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind. Deshalb kann für diese Grundstücke kein Verkehrswert ermittelt werden. Das hat zur Folge, dass sie in einem Sanierungsverfahren auch keiner sanierungsbedingten Bodenwertehöhung unterliegen und somit kein Anfangs- und kein Endwert ermittelt werden kann. Die Konsequenz ist die Freistellung von der Ausgleichsbeitragspflicht.

Dies bedeutet im Umkehrschluss aber nicht, dass Gemeinbedarfsflächen keinen Wert haben, sondern nur, dass sich dieser Wert nicht nach den Bestimmungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt lässt. Diese Rechtsauffassung wurde auch gegenüber den Grundstückseigentümern kommuniziert.

Inzwischen stellt man aber auch auf den Nachweis über Dauerhaftigkeit der Zweckbindung ab (mind. 25 Jahre) und empfiehlt, diese mit Zustimmung des Stadtrates rechtlich per Vertrag zu sichern. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Gemeinbedarfsflächen künftig wirtschaftlich genutzt werden (Gewinnerzielungsabsicht).

Mit der Selbstbindungsverpflichtung der Stadt Köthen (Anhalt) für kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und alle öffentlichen Straßen/Wege/Plätze/Grünflächen wird sichergestellt, dass die Nutzung während des Zweckbindungszeitraumes von 25 Jahren gewährleistet wird und die Gleichbehandlung zu Dritten gewahrt wird. Gleichzeitig ist es entbehrlich, in der Schlussabrechnung für diese Grundstücke Wertausgleiche zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen.