

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
21/043

Status:

öffentlich

Sanierung Historische Altstadt; hier: Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Wertsteigerungen

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Bekanntgabe	öffentlich	
2.	Sanierungs- und Konversionsausschuss	17.03.2021	Bekanntgabe	öffentlich	

Sachverhalt:

I. Einleitung

Der Rat der Stadt Aurich hat am 22.03.2007 (Vorlagen Nr. 06/193) die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Historische Altstadt Aurich“ beschlossen; die Verfahrensdauer wurde bis Ende 2030 verlängert (siehe Beschluss des Rates vom 25.02.2021, Vorlagen-Nr. 20/207)

Ziele der Altstadtsanierung ist die Behebung von wesentlichen städtebaulichen Mängeln (siehe auch Beschluss des Rates vom 20.09.2018, Vorlagen-Nr. 18/168).

Am 12.12.2019 hat der Rat der Stadt Aurich die Überführung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Aurich“ in das Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne beschlossen. Mit der Überführung in das Förderprogramm Lebendige Zentren können die Maßnahmen des Abschlusskonzeptes von 2018 im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden. Hinzu kommen die neuen Maßnahmen der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2020.

II. Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Wertsteigerungen

a) Einführung

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstückes. Ausgleichsbeträge dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen der Sanierung zu beteiligen. Im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens werden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, um die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern. Gebäude werden modernisiert und instandgesetzt, desolate Bausubstanz abgerissen, Straßen und Plätze neu

gestaltet. Alle diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen. Gleichzeitig beeinflusst diese positive Entwicklung natürlich auch den Bodenwert der in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Es ist deshalb per Gesetz vorgeschrieben, Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erheben und liegt somit nicht im Ermessen der Kommune. Diese Ausgleichsbeträge sind im Sanierungsgebiet wieder einzusetzen. Sie tragen nur begrenzt zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Mittel von Bund/Land und Kommune bei. Im Gegenzug müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nicht die sonst üblichen Erschließungsbeiträge bzw. Straßenausbaubeiträge zahlen. Mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung wird die Anwendung der gesetzlichen Regelung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen bereits festgeschrieben. Ausgleichsbeträge müssen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezahlt werden. Die Kosten trägt immer derjenige, der zum Abschluss der Sanierung Eigentümer ist. **(siehe auch Abbildung 1)**

b) Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 der Satzung der Stadt Aurich über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ werden die Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB ist die Stadt Aurich verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung (Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen- **siehe auch Abbildung 2**) zu erheben. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn keine Sanierung beabsichtigt bzw. durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für die Grundstücke nach der Sanierung ergibt (Endwert). Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Ganzen abgelöst werden.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2019 ermittelt. Bei der Ermittlung der Endwerte werden die von der Stadt beschlossenen Sanierungsziele zugrunde gelegt.

Gemäß § 155 Abs. 1 BauGB bestehen Anrechnungsmöglichkeiten bei Wertzuwächsen oder Kosten auf den Ausgleichsbetrag. Darunter fallen bereits geleistete Zahlungen und eigene Investitionen.

c) Erhebung

c 1) Heranziehungsbescheid

Im Regelfall wird der Ausgleichsbetrag durch Bescheid erhoben; der Eigentümer wird herangezogen (§ 154 Abs. 4 BauGB). Der „richtige“ Zeitpunkt ist normalerweise nach Abschluss der Sanierung (2030) gegeben (§ 154 Abs. 3 BauGB), also

- nach Aufhebung des Sanierungsgebietes (§ 162 BauGB) oder
- nach Entlassung einzelner Grundstücks aus den Rechtswirkungen der Sanierung (§ 163 BauGB)

Auf Antrag kann auch eine vorzeitige Festsetzung erfolgen, wenn ein berechtigtes Interesse besteht und der Ausgleichsbetrag hinreichend sicher ermittelt werden kann.

c2) Ablösung

Die Stadt Aurich kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages zulassen, allerdings nur vor Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Ablösung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, unter Umständen kombiniert mit einer zu verrechnenden Bezuschussung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung (§ 177 BauGB).

Der Ablösebetrag kann ausdrücklich auch höher als der Ausgleichsbetrag festgelegt werden, um die (künftigen) Kosten der Sanierung zu decken.

Die frühzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hebt die Ausgleichsbetragsverpflichtung dauerhaft auf. Deswegen kann sie im Interesse des Grundstückseigentümers liegen, weil er damit möglicherweise günstiger gestellt ist, als zu einem späteren Zeitpunkt.

Lösen die Eigentümer den Ausgleichsbetrag durch Vereinbarung vorzeitig ab, so wird der Ausgleichsbetrag entsprechend abgezinst, d. h. die aus der vorzeitigen Ablösung resultierende Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2030 wird bei der Wertermittlung durch eine angemessene Abzinsung berücksichtigt.

Es soll eine Reduzierung des Ausgleichsbetrages um 5 % bzw. 2,5 % (abhängig von der Restlaufzeit der Sanierungsmaßnahmen) erfolgen, der die Zeitspanne bis zum Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme 2030 berücksichtigt.

Die Zulässigkeit ist für die abzurechnenden Bereiche gegeben, da diesen Bereichen die Neuordnungsziele erreicht sind.

d) Graphische Erläuterungen Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Wertsteigerung

Abbildung 1: Kreislauf –Erhebung von Ausgleichsbeiträgen / Einsatz Ausgleichsbeiträge für Sanierungsmaßnahmen

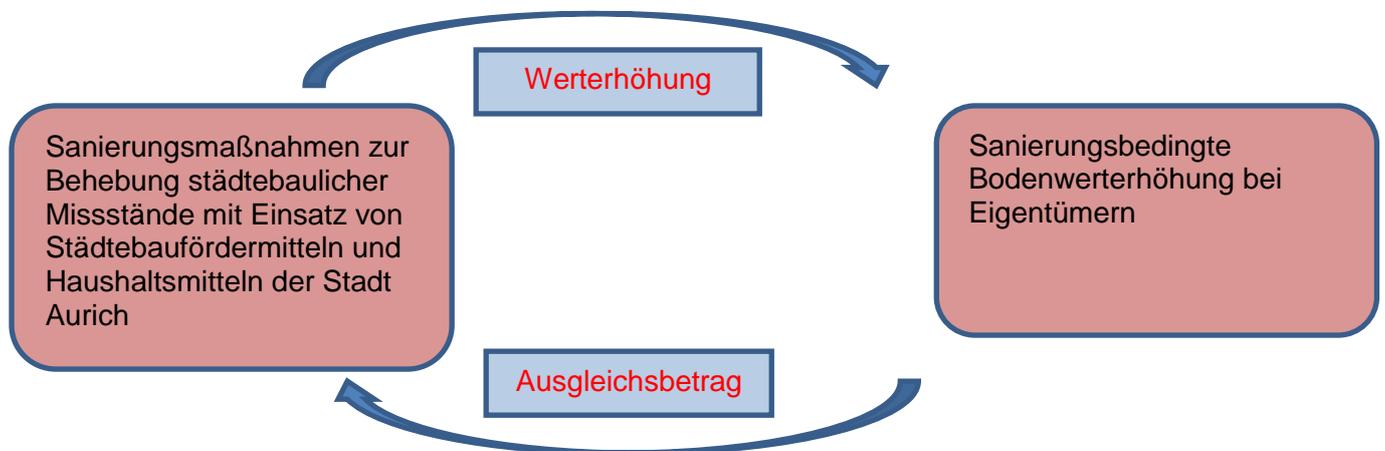
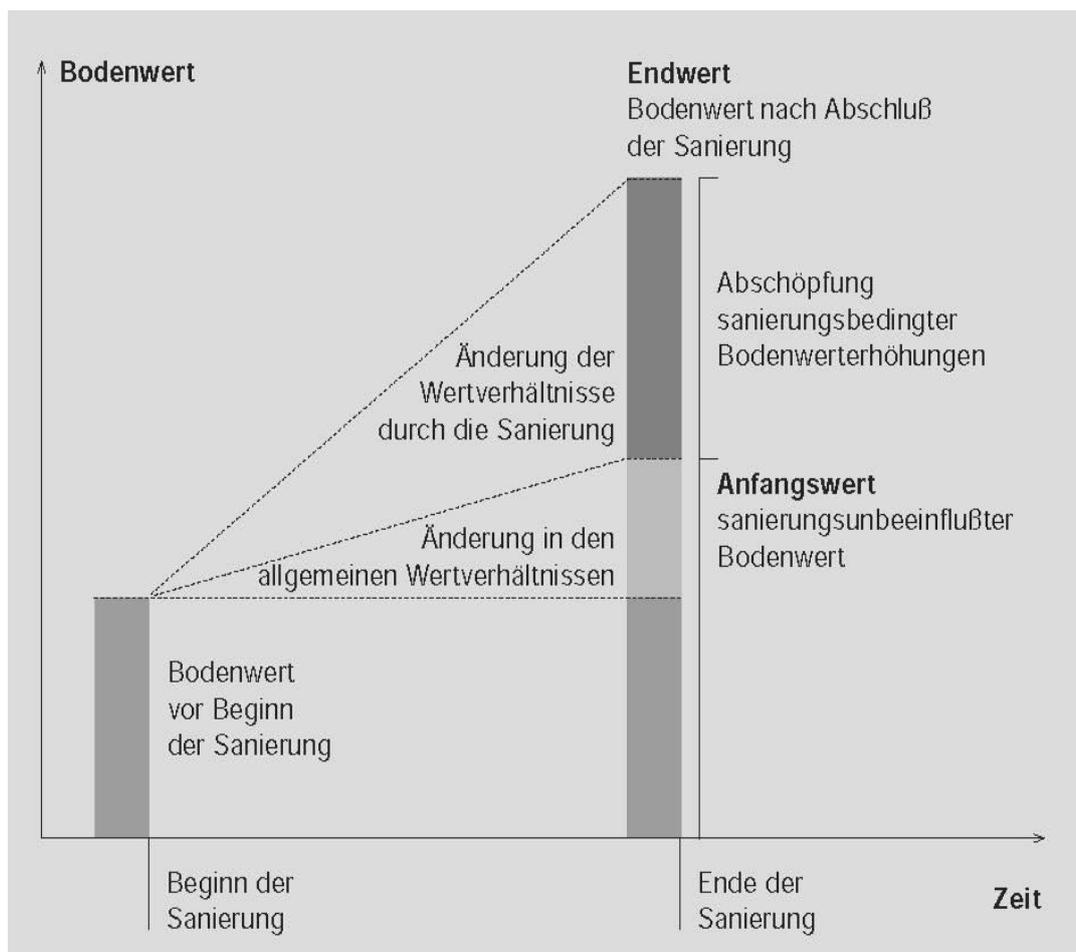


Abbildung 2: Darstellung Ermittlung Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Bodenwertsteigerungen)



Quelle: Staatsministerium des Innern, Arbeitsblatt Nr. 4 – Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

e) Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet Historische Altstadt

Die Verwaltung hat mit Start des Sanierungsprogramms in 2006/2007 alle Eigentümer über die damaligen Ziele der Sanierung und in diesem Zusammenhang auch über die Thematik Ausgleichsbeträge durch Übersendung eines entsprechenden Merkblatts informiert. Bei der Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen wurden auch Informationen zu Ausgleichsbeträgen erteilt. Weiterhin wurden in den Quartiersversammlungen entsprechende Informationen vermittelt.

Die Verwaltung hat nunmehr die Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet ermittelt und beabsichtigt, die Eigentümer der betroffenen Grundstücke über die Höhe der Beträge zu informieren und die Möglichkeiten der Erhebung (Ausführungen zu c) zu erläutern und entsprechend zu erheben, damit diese Gelder in der Sanierung noch verwendet bzw. eingesetzt werden können.

Nach derzeitigen Berechnungen beläuft sich der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge auf rund 815.000 € für festgelegte Wertermittlungszonen. Ausgenommen von den Berechnungen sind Sanierungsteilgebiete, die im Rahmen von Umlegungsverfahren abgerechnet worden sind bzw. werden. Hier werden die Ausgleichsbeträge gemäß § 59 BauGB als Umlegungsvorteil berechnet.

Um dem Sanierungs- und Konversionsausschuss einen Überblick über die mögliche Höhe von Ausgleichsbeträgen zu verschaffen, werden nachfolgend Beispielsberechnungen für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses (vereinfachte Darstellung) auf Grundlage der Wertermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich (GAG) vorgestellt:

Beispiel 1:

Ein Grundstück mit einer Fläche von 500 m² liegt in der Wertausgleichsfläche A:

Fläche A:

Anfangswert:	210 €/m ²	Grundstückfläche x Wertzuwachs = Ausgleichsbetrag
Endwert:	220 €/m ²	500 m ² x 10 €/m ² = 5.000,00 €
Differenz:	10 €/m ²	
(Wertzuwachs)		

Beispiel 2:

Ein Grundstück mit einer Fläche von 500 m² liegt in zwei Wertausgleichsflächen:

Das Grundstück erstreckt sich mit 150 m² über die Wertausgleichsfläche B und mit 350 m² über die Wertausgleichsfläche C.

Fläche B:

Anfangswert:	230 €/m ²	Teilfläche in B x Wertzuwachs = Ausgleichsbetrag
Endwert:	250 €/m ²	150 m ² x 30 €/m ² = 4.500,00 €
Differenz:	30 €/m ²	

(Wertzuwachs)

Fläche C:

Anfangswert:	180 €/m ²	Teilfläche in C x Wertzuwachs = Ausgleichsbetrag
Endwert:	185 €/m ²	350 m ² x 5 €/m ² = 1.750,00 €
Differenz:	5 €/m ²	

(Wertzuwachs)

Ausgleichsbetrag für das gesamte Grundstück: 4.500,00 € + 1.750,00 € = 6.250,00 €

Weitere Beispiele zur Übersicht:

Ein kleines Grundstück, ca. 200 m² in einer Wertausgleichfläche mit

- geringem Wertzuwachs	5 €/m ²	200 m ² x 5 €/m ² = 1.000,00 €
- mittlerem Wertzuwachs	15 €/m ²	200 m ² x 15 €/m ² = 3.000,00 €
- hohem Wertzuwachs	30 €/m ²	200 m ² x 30 €/m ² = 6.000,00 €
- höchstem Wertzuwachs	75 €/m ²	200 m ² x 75 €/m ² = 15.000,00 €

Ein mittleres Grundstück, ca. 700 m² in einer Wertausgleichfläche mit

- geringem Wertzuwachs	5 €/m ²	700 m ² x 5 €/m ² = 3.500,00 €
- mittlerem Wertzuwachs	15 €/m ²	700 m ² x 15 €/m ² = 10.500,00 €
- hohem Wertzuwachs	30 €/m ²	700 m ² x 30 €/m ² = 21.000,00 €
- höchstem Wertzuwachs	75 €/m ²	700 m ² x 75 €/m ² = 52.500,00 €

Ein großes Grundstück, 1.200 m² in einer Wertausgleichfläche mit

- geringem Wertzuwachs	5 €/m ²	1.200 m ² x 5 €/m ² = 6.000,00 €
- mittlerem Wertzuwachs	15 €/m ²	1.200 m ² x 15 €/m ² = 18.000,00 €
- hohem Wertzuwachs	30 €/m ²	1.200 m ² x 30 €/m ² = 36.000,00 €

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter liegt in einer Preisspanne von 5 €/m² bis zu 75 €/m². Es überwiegt jedoch die Preisspanne von 5 €/m² bis zu 30 €/m².

Finanzielle Auswirkungen:

Die nach derzeitigem Stand abrechenbaren Wertzuwächse belaufen sich auf rd. 815.000 €. Diese Summe kann bis zum Abschluss der Sanierung verwendet bzw. eingesetzt werden.

Anlagen:

- 1.) Übersichtsplan Sanierungsgebiet Historische Altstadt
- 2.) Übersichtsplan Abrechnungs- und Umlegungsbereiche

gez. Feddermann