

Erfahrungen mit der Ausgleichsbetrags- erhebung und Entlassung von Teilgebieten einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

19. Kommunaler Erfahrungsaustausch EGS 2010



WAREN (MÜRITZ)

LUFTKURORT





Ausgangssituation



Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Gebietsgröße: 34,8 ha

Aufnahme in Städtebauförderungsprogramm: 1991

Sanierungssatzung in Kraft seit 24.03.1993

Erhaltungssatzung in Kraft seit 27.06.1991

Gestaltungssatzung in Kraft seit 22.01.1991

Werbesatzung in Kraft seit 25.06.1992

Städtebaulicher Rahmenplan
Beschluss Stadtvertretung 06.10.1993



Stadtsanierung 1991 - 2010



1. Erweiterungsgebiet „Nördliche Innenstadt“

Gebietserweiterung: 15,4 ha

Aufnahme in Städtebauförderungsprogramm: 1999

Sanierungssatzung in Kraft seit 24.01.2000

1. Teilaufhebung Sanierungssatzung

Satzung gem. § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB

1. Teilbereich südliche Innenstadt 26.08.2002

Entlassungsgebiet: 9,8 ha



Stadtsanierung 1991 - 2010



2. Erweiterungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Gebietserweiterung: 2,81 ha

Aufnahme in Städtebauförderungsprogramm: 2005

Sanierungssatzung in Kraft seit 23.12.2005

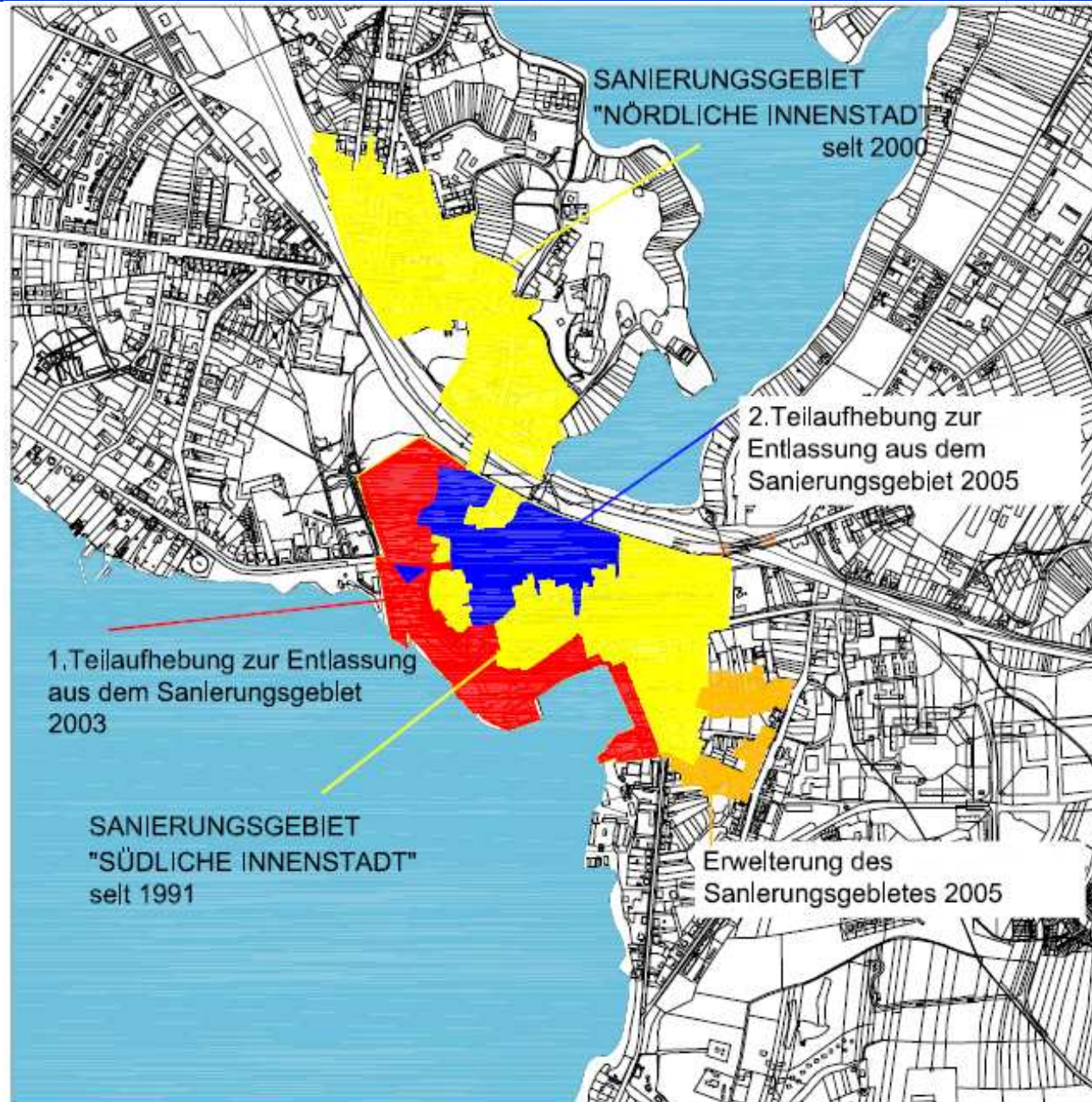
2. Teilaufhebung Sanierungssatzung

2. Teilbereich südliche Innenstadt 23.12.2005

Entlassungsgebiet: 6,57 ha

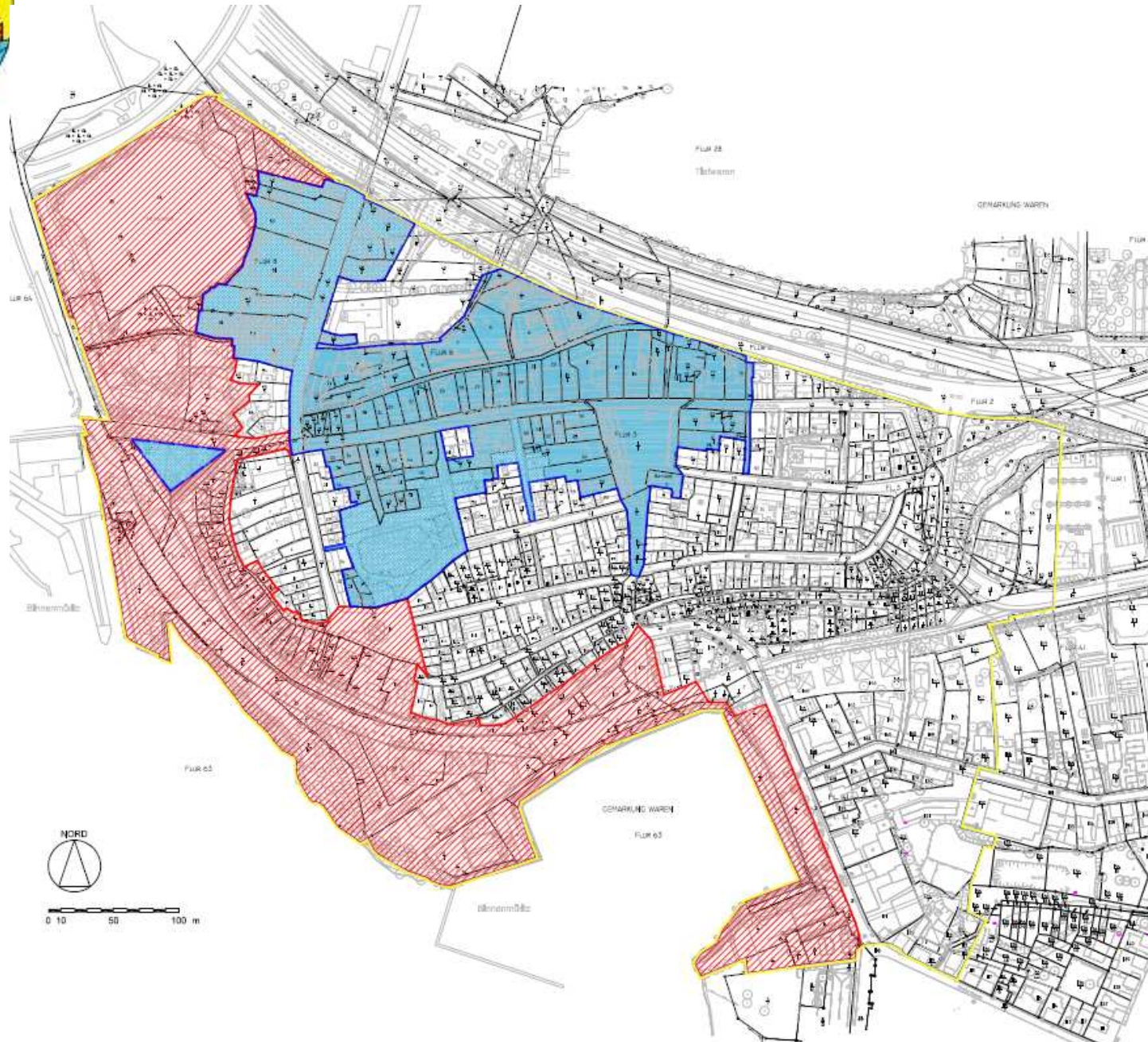


Stadtsanierung 1991 - 2010





Entlassungsgebiete

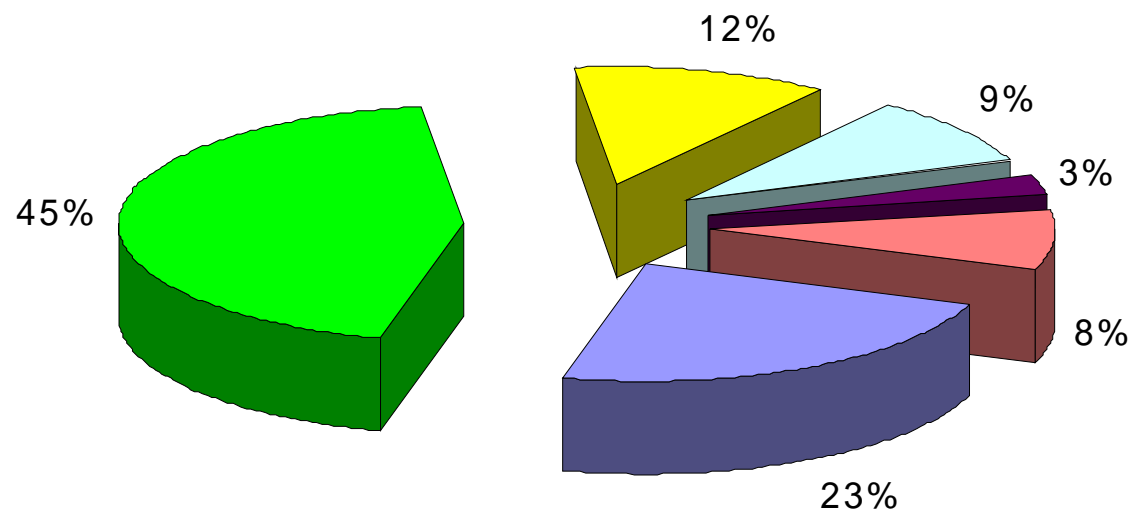




Finanzmittel Stadtsanierung bis 2010



Stadt Waren - Übersicht Einnahmen von Beginn der Sanierung bis 31.07.2010



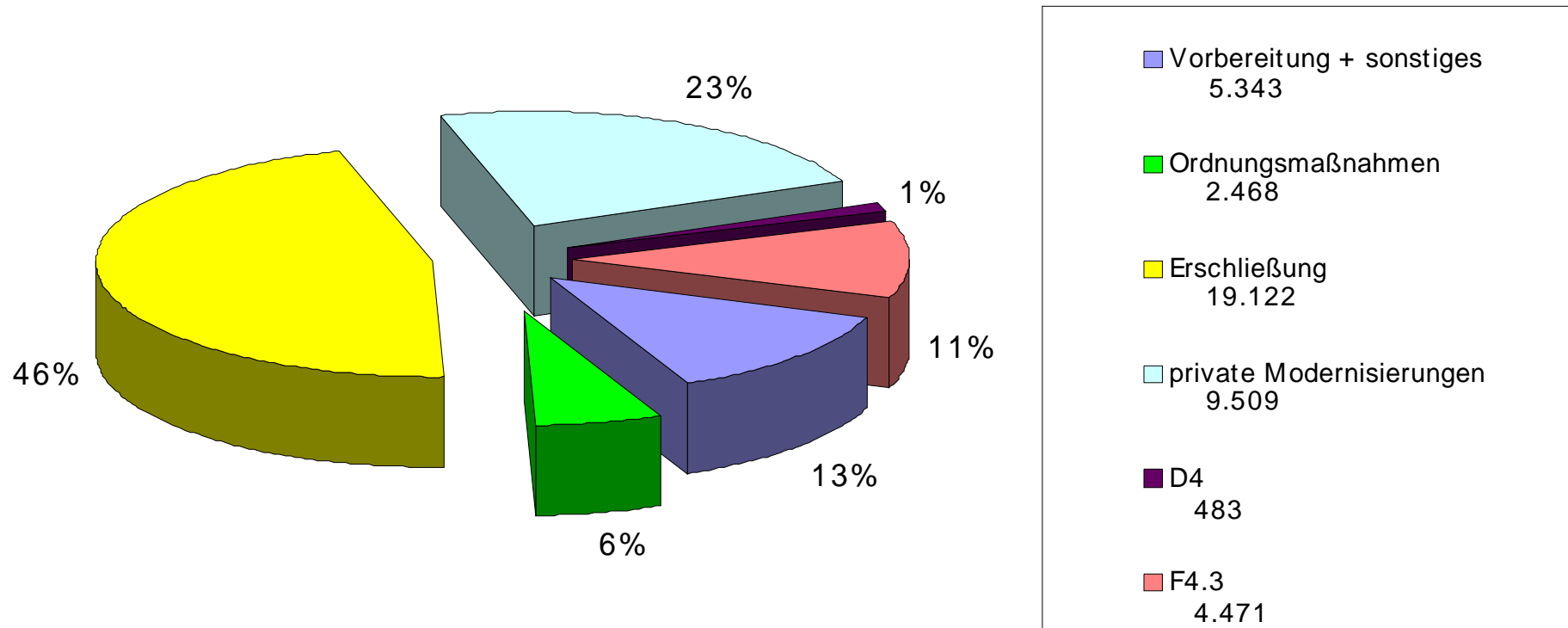
Eigenmittel Stadt	9776 T€
Zuwendungen Land/ Bund	18485 T€
Mittel Dritter	4.978 T€
Grundstückserlöse	3915 T€
Ausgleichsbeträge	1158
sonstiges/Mieten/Pachten etc	3508 T€

Gesamt: 41.820 T€



Kosten Stadtsanierung bis 2010

Stadt Waren (Müritz) - Umsatzübersicht nach Kostengruppen von Beginn der Sanierung bis zum 31.07.2010



Angaben in T€



Maßnahmenübersicht



Erschließungsmaßnahmen

endbewilligt	43 Stck
fertiggestellt/in Abrechnung	15 Stck
in Durchführung	3 Stck
in Vorbereitung	5 Stck

Gesamt 66 Stck

Private Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen

endbewilligt	203 Stck
fertiggestellt/in Abrechnung	2 Stck
in Durchführung	10 Stck
in Vorbereitung	3 Stck

Gesamt 218 Stck



Maßnahmenübersicht



Private Neubaumaßnahmen

endbewilligt	10 Stck
in Vorbereitung	1 Stck
Gesamt	11 Stck

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung

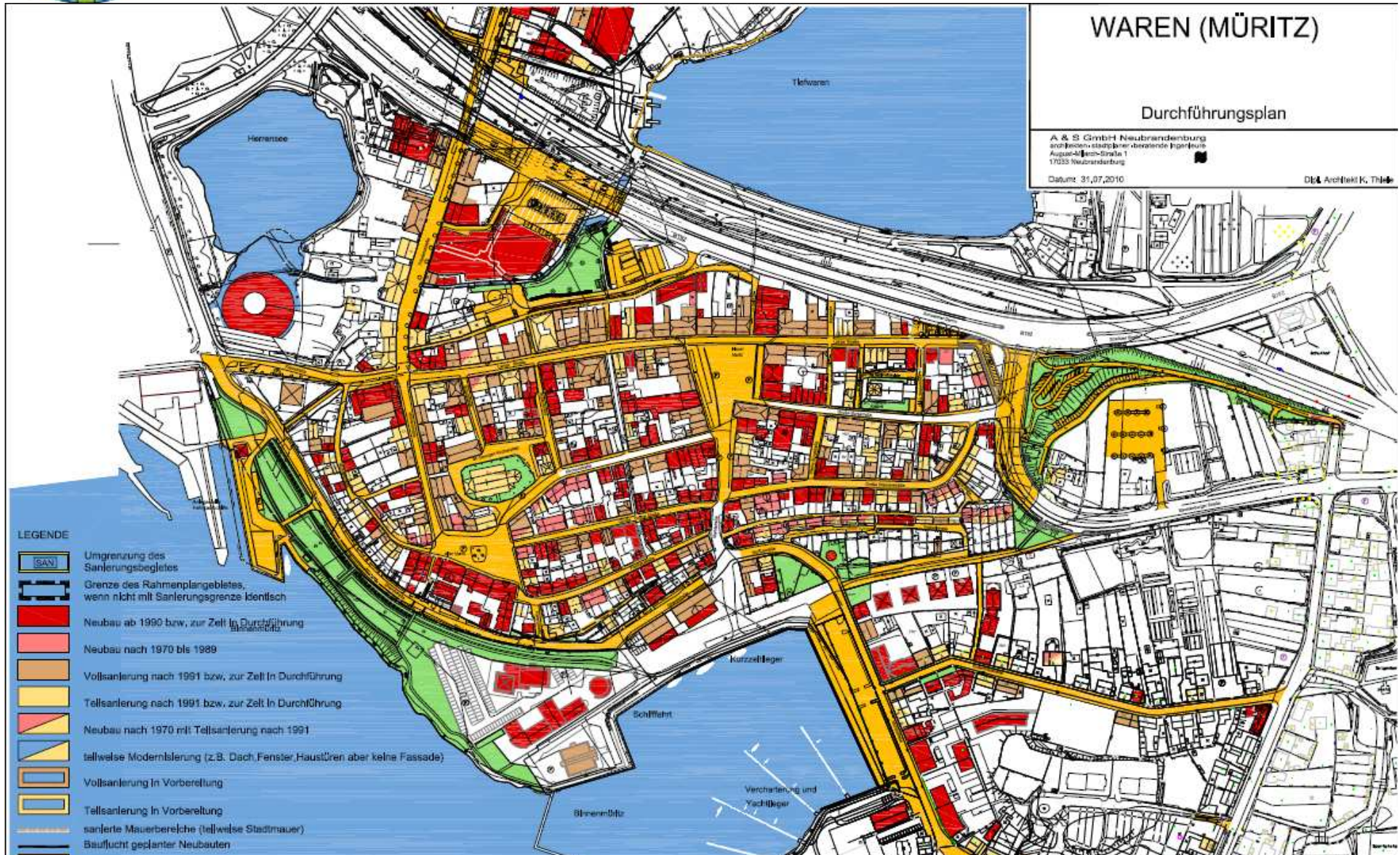
endbewilligt	8 Stck
Fertiggestellt/in Abrechnung	6 Stck
Gesamt	14 Stck

Modernisierung und Instandsetzung D 4

endbewilligt	6 Stck
--------------	--------

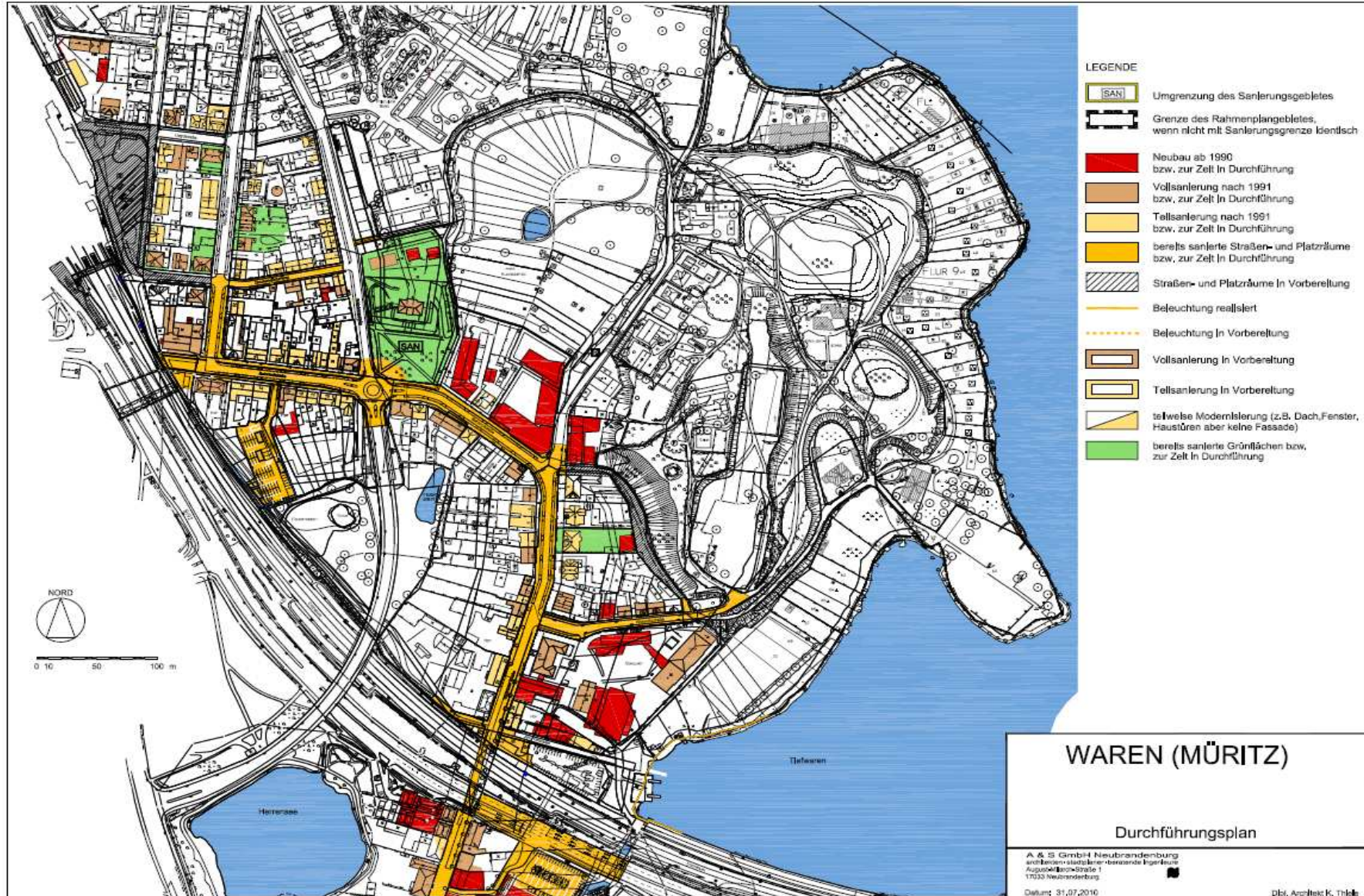


Durchführungsplan südl. Innenstadt





Durchführungsplan nördl. Innenstadt





Ausgleichsbetrag/ Ablösungsvereinbarung



- In Mecklenburg-Vorpommern (M-V) seit Jahren die Problematik der Ausgleichsbetragserhebung diskutiert.
- In den jährlichen Fördermittelanträgen werden Angaben zu den Ausgleichsbeträgen gefordert und bei der Vergabe von Städtebaufördermitteln werden entsprechende Aktivitäten der Gemeinden angemessen berücksichtigt.
- Stadt Waren (Müritz) bereits 1998 begonnen, gemeinsam mit Sanierungsträger Problematik der Ausgleichsbetragserhebung anzugehen.
- entsprechende Erfahrungen in M-V fehlten; deshalb insbesondere auf Erfahrungen der „alten“ Bundesländer gestützt:
- Im Zusammenhang mit der geplanten 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes um die nördliche Innenstadt entschieden:
 - die städtebauliche Sanierung teilgebietsweise abschließen und Teilaufhebungen der Sanierungssatzung gem. § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB
 - möglichst umfassend von der freiwilligen Ablösung gem. § 154 Abs. 3 BauGB durch öffentlich – rechtlichen Vertrag Gebrauch machen.



Ablösungsvereinbarung



Vorteile Ablösungsvereinbarung für Gemeinde :

- Einnahmen können für weitere Sanierung eingesetzt werden (angesichts knapper werdender StBauFM besonders wichtig!)
- Rechtssicherheit, Vermeidung von langwierigen personal – u. verwaltungsintensiven Rechtsstreitigkeiten
- Geringerer Verwaltungsaufwand

Vorteile Ablösungsvereinbarung für Grundstückseigentümer :

- Rechtssicherheit, da keine Nacherhebung möglich (anders als bei Abschlagszahlung mittels Vorauszahlungsbescheid gem. § 154 Abs. 6 BauGB)
- Möglichkeit, über Zahlungsmodalitäten zu verhandeln
- Fortfall von Rechtswirkungen für das Grundstück gem. § 163 BauGB bei Einzelentlassung
 - Ggf. frühzeitige ertragssteuerliche Vorteile



Verfahren Ablösungsvereinbarung



- September 1999 1. Beschluss der Stadtvertretung
 - zum Verfahren zur freiwilligen Ablösung von Ausgleichsbeträgen
 - zur voraussichtlichen gebietsbezogenen Teilentlassung aus dem Sanierungsgebiet
- Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau „Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen – Erhebung von Ausgleichsbeträgen“ v. 26. Oktober 2000:
 - ⇒ Summe aus Abschlägen und Diskontierung nur bis max. 20 % der ermittelten Ausgleichsbeträge förderungsfähig
- Ergänzender Beschluss der Stadtvertretung: Einführung einer Kappungsgrenze bei 20 %, da nach bestehender Regelung v. September 1999 Summe aus Wertermittlungsabschlag und Diskontierung im Einzelfall 20 % überschreiten konnte



Verfahren Teilentlassung



- Grundstücke, die städtebaulich abgeschlossen sind und deren Eigentümer den Ausgleichsbetrag bezahlt haben, erhalten die städtebaulichen Abgeschlossenheitsklärungen gem. § 163 Abs.1 BauGB und das Grundbuchamt wird ersucht, die Sanierungsvermerke im Grundbuch zu löschen
- Mit Bekanntmachung v. 26. August 2002 erfolgte die Entlassung des Teilgebietes I aus dem Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ gem. § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Satzung; zu diesem Zeitpunkt noch 46 Grundstückseigentümer ausgleichsbetragspflichtig
- GAA hat für die betroffenen Grundstücke Nachbewertung des sanierungsbedingten Endwertes durchgeführt; im Einzelfall lag der Ausgleichsbetrag niedriger als bei der Bewertung 1998/99 im Zusammenhang mit der freiwilligen Ablösung!
- Anhörung/Erörterung gem. § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB; im begründeten Einzelfall eine Korrektur bzw. eine Anrechnung gem. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Stadt durchgeführt



Ergebnisse 2010



Südliche Innenstadt

Ablösungsvereinbarung:	317	717 T€
Bescheide Teilgebiet 1:	46	242 T€
Bescheide Teilgebiet 2:	64	199 T€
Gesamt:		1.158 T€

⇒ **74 %** der angeschriebenen Eigentümer haben eine Ablösungsvereinbarung abgeschlossen!

Nördliche Innenstadt

Bereitschaftserklärung für Ablösungsvereinbarung: ca. 70

1 Klage anhängig (Zulassungsantrag beim OVG Greifswald)

Anzahl der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke insgesamt: ca. 710

Noch zu erwartende Einnahmen: ca. 700 T€



Zusammenfassung



- freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 3 BauGB sollte, sofern möglich, durchgeführt werden
- Teilaufhebungen der Sanierungssatzung gem. § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind geeignetes Mittel, um Verwaltungsaufwand zu begrenzen und zusätzliche Einnahmen für die weitere Sanierung zu erhalten
- gute Vorbereitung des Verfahrensablaufs sehr wichtig, dabei gezielte Aufgabenverteilung
- Ansprechpartner von Beginn an für GAA und Grundstückseigentümer in der Verwaltung bestimmen; dieser muss sich eingehend mit dem Wertermittlungsverfahren beschäftigen
- Öffentlichkeitsarbeit auf allgemeinen Teil beschränken mit Hinweis auf Ansprechpartner für **persönliches Gespräch**