

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/181/2018/II-20</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtfinanzen

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	07.08.2018	
Ausschuss für Finanzen	21.08.2018	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1

**Titel:**

Verwaltungsanordnung 09

Änderung und Ergänzung der Anlage 17 "Bewertungsrichtlinie Teil unbebaute Grundstücke"

**Beschlussvorschlag:**

Der Änderung und Ergänzung der Anlage 17 zur VAO 09 „Bewertungsrichtlinie Teil unbebaute Grundstücke“ wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	KVG LSA, KomHVO, Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/350/2009/II-20 BV/032/2016/II-20
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

**Relevanz mit Leitbild**

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[ ]	
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[ ]
--------------------------------	-----

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Sabrina Nußbeck  
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Finanzen

## Anlage 1:

### Begründung

1. Im Rahmen der Doppik-Einführung und der damit verbundenen Aufstellung der Eröffnungsbilanz sind die im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehenden unbebauten Grundstücke zu bewerten. Hierzu wurde eine Bewertungsrichtlinie Teil „unbebaute Grundstücke“ (OB-BV 350/2009/II-20) beschlossen.

Bei der praktischen Umsetzung der Bewertungsrichtlinie Teil „unbebaute Grundstücke“ wurde festgestellt, dass diese Regelungslücken aufweist. Diese Regelungslücken wurden durch eine Vielzahl von separaten Festlegungen zur Bewertung von unbebauten Grundstücken geschlossen.

Um eine einheitliche, übersichtliche und nachvollziehbare Bewertung der unbebauten Grundstücke zu gewährleisten, werden nunmehr bestehende Einzelfestlegungen in die Bewertungsrichtlinie Teil „unbebaute Grundstücke“ aufgenommen bzw. um diese ergänzt.

Gleichzeitig wurden mit diesen Ergänzungen zur Bewertungsrichtlinie veraltete Regelungen komplett entfernt. Des Weiteren wurden teils sehr ausführliche sowie doppelte Regelungen überarbeitet und entsprechend gekürzt bzw. zusammengefasst.

2. Bei der fortlaufenden Bewertung der städtischen unbebauten Grundstücke wurde zudem festgestellt, dass die Bewertung einer Vielzahl von Grundstücken nicht nach der Nutzungsart (z. B. Grünfläche, Gartenland, Vorgartenflächen), sondern nach dem Entwicklungszustand und möglicher Bebauung des Grundstückes erfolgen sollte. Die Bewertungsrichtlinie des Landes sieht keine speziellen Regelungen für die Bewertung von städtischem Bauland vor. Daher werden ergänzend durch die Stadt Dessau-Roßlau Regelungen zur Bewertung von städtischem Bauland getroffen. Ziel ist es dabei eine gesamtstädtische Übersicht zu erhalten, die eine Auswertung nach dem Entwicklungszustand und künftiger baulichen Nutzung ermöglicht.

Dies ist u. a. für die Stadtentwicklung und einer gesamtstädtischen Vermarktung von Grundstücken erforderlich.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) unterscheidet zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

**Bauerwartungsland** sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

**Rohbauland** sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche

Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzweckmäßig gestaltet sind.

**Baureifes Land** sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Anhand dieser Einteilung wird deutlich, dass für die unbebauten Grundstücke, insbesondere Grundstücke, die für eine bauliche Nutzung infrage kommen, keine einheitliche pauschale Regelung zur Bewertung getroffen werden kann.

Daher wird beabsichtigt, die städtischen unbebauten Grundstücke anhand vorgegebener Kriterien/Merkmale zu filtern und soweit möglich einer der o. g. Entwicklungsstufen zuzuordnen. Diese Zuordnung dient als Grundlage für die anschließende Bewertung.

Sofern keine bauliche Nutzung möglich ist, werden speziell die Grundstücksflächen „Grünfläche“, „Gartenland“ und „Vorgarten“ als Grün- und Erholungsfläche gesehen und entsprechend der Festlegung bewertet. Die bereits bewerteten Grundstücke (vorwiegend „Gartenland“ mit 20 v. H. BRW) werden entsprechend korrigiert.

Weiterhin ergab sich im Zuge des Bewertungsprozesses, dass die Nutzungsart 028102 „Ödland“ Grundstücke enthält, die auch einer anderen Nutzungsart zugeordnet werden können. Nach Prüfung der Grundstücke liegt nunmehr kein Grundstück der Nutzungsart 028102 „Ödland“ vor, sodass diese aus dem Bereich „Sonderflächen“ entfernt wird.

**Anlage 2: Verfahrensweise**

**Anlage 3: Übersicht Entwicklungsstufen (Bezeichnung, Merkmal, Bewertung)**

**Anlage 4: Ergänzende Hinweise zur Beschlussvorlage**

**Anlage 5: Bewertungsrichtlinie Teil „unbebaute Grundstücke“; Anlage 17 zur VAO 09**