

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/091/2020/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	05.05.2020				
Stadtbezirksbeirat Ziebigk und Siedlung	öffentlich	08.06.2020	Zur Information in einem einfachen schriftlichen Verfahren			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.06.2020				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.06.2020				
Stadtrat	öffentlich	08.07.2020				

Titel:

Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest - Vorbereitungen zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für die Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Dessau-Nordwest.
2. Der Stadtrat beschließt die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch vor Aufhebung der Sanierungssatzung durch Vorauszahlungsbescheide in Höhe von 80 % des zu erwartenden Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der noch nicht umgesetzten Einzelmaßnahmen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 136 bis 164 und § 235 Baugesetzbuch (BauGB) RLStäBauF des. MWV vom 03.07.1998 MBI LSA vom 22.09.1998 zuletzt geändert durch RdErl. des MWV vom 30.07.1999 MBI LSA Nr. 29/99 i. V. mit RdErl. des MLV vom 25.11.2014
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest – Fortschreibung der Sanierungsziele BV/090/2020/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☒	K 03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 01, S 04, S 07
Handel und Versorgung	☒	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☒	M 02

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen erfolgt über das Treuhandkonto des Sanierungsträgers. Dies betrifft insbesondere die Ausgaben gemäß Darstellung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2). Die dort dargestellten Einnahmen werden über den städtischen Haushalt Produktkonto 51120.68810000 eingeordnet und dem Treuhandkonto über das Produktkonto 51120.7852000 zur Verfügung gestellt.

Soweit sich im Rahmen der Umsetzung dieser geplanten Maßnahmen und der Realisierung der Ausgleichsbeträge ein Zwischenfinanzierungsbedarf (Kassenkreditbedarf) ergibt, kann dieser durch den Sanierungsträger nach Zustimmung der Stadt entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages aufgenommen werden. Die Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses bleibt dabei Zielstellung.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Veranlassung

- Die Sanierungsmaßnahme Dessau-Nordwest wird seit 2001 nach den §§ 136 bis 164 BauGB durchgeführt.
- Mit dem Programmjahr 2013 wurde der Einsatz von Bundes- und Landesmitteln eingestellt.
- Die ursprünglichen Sanierungsziele waren zu diesem Zeitpunkt zu großen Teilen noch nicht erreicht. Die Voraussetzungen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen waren und sind teilweise noch immer nicht gegeben. Sie sollen mit dieser Vorlage geschaffen werden.
- 2018 erfolgte die zentrale Aufforderung des Landesverwaltungsamtes, die Abrechnung für alle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bis spätestens zum 31.12.2020 vorzulegen.
- Das erforderte intensive Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern, um die zeitlichen und finanziellen Randbedingungen aufzuklären, da nach der Abrechnung auch eine zügige Umsetzung von Maßnahmen erfolgen muss, um anschließend die Sanierungsmaßnahme auch formell zu beenden.
- Das Ergebnis ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2) dargestellt.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen den fortgeschriebenen Sanierungszielen gemäß BV/090/2020/III-61.

Zu Beschlusspunkt 1

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2)

In der Übersicht sind die bisher eingesetzten Mittel der Sanierungsmaßnahme und andere im Gebiet eingesetzten Fördermittel, die sich wertsteigernd ausgewirkt haben, enthalten.

Die Sanierungsmaßnahme soll hinsichtlich des Saldos von Einnahmen und Ausgaben möglichst ausgeglichen sein.

Auf der Grundlage der vorhandenen Mittel (Kontostand) und der zu erwartenden Einnahmen durch Ausgleichsbeträge wird vorgeschlagen, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ausgehend von den fortgeschriebenen Sanierungszielen durchzuführen.

• Maßnahmen der Vorbereitung

sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (Anlage 2 – Kostenart 1.2)

Die Sanierungsmaßnahme wird treuhänderisch durch einen Sanierungsträger, die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) begleitet und maßgeblich unterstützt. Die Leistung wird auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages erbracht.

Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge sind die Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) gegebenenfalls auch Wertgutachten erforderlich

• Ordnungsmaßnahmen

Straßen, Wege und Plätze (Anlage 2 – Kostenart 2.4.1)

Als Reihenfolge einer Planung und Realisierung von Straßenraum einschließlich Nebenanlagen wird nach vorangegangener Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der DVV vorgeschlagen:

1. Liebknechtstraße (östlicher Teil zwischen Jahnstraße und Rathenaustraße)
2. Hardenbergstraße
3. Luxemburgstraße (nördlicher Teil)
4. Luxemburgstraße (südlicher Teil)
5. Hegelstraße.

Ergänzend sollen die Fußweganlagen und Straßenflächen rund um den Bauhausplatz erneuert werden.

Spielplätze (Anlage 2 – Kostenart 2.4.3)

Aufgrund der umfangreichen Durchgrünung in diesem Bereich, den zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen und der Spielplatzkonzeption wird vorgeschlagen, einen Spielplatz im Bereich der südlichen Rathenaustraße einzurichten. Weiterhin soll der Kinderspielplatz auf dem Bauhausplatz ertüchtigt werden.

• Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung

Die nachfolgend aus der Anlage 2 übernommenen Zahlen suggerieren durch ihre Detailliertheit einen Sicherheitsgrad, der so nicht gegeben ist. Dies begründet sich für den umzusetzenden Teil der Maßnahmen (rot markiert) dem Stand des Planungsvorlaufes insbesondere bei den Ausgaben. Aber auch bei den Einnahmen gibt es hinsichtlich der Einbringung Risiken. Trotzdem soll diese Darstellung gewählt werden, um das rechnerisch ermittelte Saldo nachvollziehen zu können.

Aus der Städtebauförderung beträgt der bisherige Ausgabenanteil (01.01.2002 bis 31.12.2019)	11.356.018,85 €
--	------------------------

Der noch erforderliche Ausgabenanteil bis Sanierungsende beläuft sich nach Schätzung auf	2.856.618,29 €
---	-----------------------

Anhand nachstehender Übersicht (Anlage 2) ergibt sich für die Umsetzung der Sanierungsziele ein Gesamtbedarf von	14.212.637,14 €
---	------------------------

Für auftretende Baukostensteigerungen sind rechnerisch ermittelte **268.318,29 €** als Reserve geplant. Sollte diese erkennbar weniger in Anspruch genommen werden, sind operativ schnell umsetzbare Maßnahmen im öffentlichen Raum denkbar.

Der Kontostand (31.12.2019) in Höhe von	556.219,28 €
---	---------------------

ist in den abgeschlossenen Einnahmen bereits enthalten.

Bei der Ermittlung der prognostizierten Einnahmen in Höhe von **2.424.867,90 €** wird ein 10 % iger Risikoabschlag für Nichteinbringung vorgeschlagen.

Der Saldo ist somit rechnerisch ausgeglichen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen mindestens umsetzbar sein.

Die Beendigung der Sanierungsmaßnahme bedeutet nicht, dass die Entwicklung des Gebietes als vollständig abgeschlossen zu betrachten ist. Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes werden künftige Entwicklungsziele unter geänderten räumlichen Vorgaben definiert und in eine neue Fördergebietslandschaft eingeordnet.

Zu Beschlusspunkt 2

Erhebung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden mit festgelegten Sanierungsgebieten, und somit auch die Stadt Dessau-Roßlau, die durch Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke gemäß § 154 BauGB in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Seit 2018 werden zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern die Ausgleichsbeträge auch auf aufgrund von freiwilligen Vereinbarungen durch Ablöseverträge eingenommen.

Der Stand der Ausgleichsbetragserhebung für das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest ist dem als Anlage 3 beigefügten Plan zu entnehmen. Gegenstand der Vorauszahlungsbescheide sind die rot und ocker markierten Grundstücke in der Anlage 3.

Um die notwendigen Mittel für die Durchführung der noch ausstehenden Maßnahmen möglichst kurzfristig zur Verfügung zu haben und entsprechend einplanen zu können, schlägt die Verwaltung vor, die noch ausstehenden Ausgleichsbeträge von den Eigentümern im Wege von Vorauszahlungsbescheiden anzufordern.

Es wird vorgeschlagen, dass Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände nach Maßgabe des § 155 Abs. 1 BauGB in Höhe von 80 % des zu erwartenden Ausgleichsbetrages erfolgen. Vorausgehen würde der Festsetzung durch den entsprechenden Bescheid eine Anhörung der betroffenen Eigentümer. Die Höhe des zu erwartenden Ausgleichsbetrages ist aufgrund der Fortschreibung der Sanierungsziele teilweise noch zu ermitteln (siehe BV/090/2020/III-61).

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 oder 163 BauGB) zu entrichten. Das bedeutet für die Eigentümer, dass die Differenz von 20 % des ermittelten Ausgleichsbetrages dann fällig wird.

Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Februar 2020)

Anlage 3

Ausgleichsbeträge (Januar 2020)