

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/IV/084/2008/VI-60</b>
Einreicher:	Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	25.08.2008	
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.09.2008	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.10.2008	
Stadtrat	öffentlich	22.10.2008	

### Titel:

Erhebung von Ausgleichsbeträgen Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau

### Information:

#### 1. Anlass / Ziel

Seit 1991 werden in der „Altstadt – Roßlau“ städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit finanzieller Unterstützung des Bundes, des Landes und der Stadt durchgeführt.

Diese durch die Allgemeinheit finanzierten Maßnahmen der Stadtsanierung führen in der Regel zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die nicht allein beim Eigentümer verbleiben, sondern der Allgemeinheit wieder zufallen sollen. Daher hat der Bundesgesetzgeber im § 154 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgeschrieben, dass die Gemeinden eine Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen haben, für die sie im Rahmen der Stadtsanierung verantwortlich sind. Es ist unverzichtbar, den von der Ausgleichsbetragserhebung Betroffenen die einzelnen Sanierungsmaßnahmen, deren Auswirkung auf ihre Grundstücke, die Funktion und Bedeutung des Ausgleichsbetrages im Hinblick auf die Sanierungsziele sowie mit dessen Erhebung verbundene Zwänge aber auch Spielräume der Gemeinde rechtzeitig zu veranschaulichen.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt-Roßlau wurden bisher folgende Informationen den Betroffenen gegeben:

- In Sanierungsbroschüren 1994 und 2000 wurde auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen hingewiesen.
- Bei mündlichen Erörterungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen und Förderanträgen erhielten die Betroffenen die allgemeinen Hinweise.
- Öffentlich zugängliche Informationstafeln (z. Z. im „Kulturkaufhaus“).

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau (s. Anlage 2) werden allge-

meine Informationen an die Bürger bezüglich der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Altstadt-Roßlau gegeben. Diese Informationen betreffen die Ausgleichsbetragserhebung im Allgemeinen nach Abschluss der Sanierung als auch die Möglichkeit für eine vorzeitige schrittweise Entlassung einzelner Grundstücke bzw. Blockbereiche aus dem Sanierungsgebiet.

Parallel besteht durch die Novellierung des Baugesetzbuches (§ 154 Abs. 2a BauGB) 2007 unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die tatsächlichen Kosten der Aufwertung der Erschließungsanlagen im Sinne der KAG zu erheben. Diese Möglichkeit wurde geprüft und kann nicht für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ angewendet werden, da bereits mehrere Grundstücke zum Endwert verkauft wurden (kein Wechsel zwischen den Verfahren möglich).

## 2. Ermittlung und Höhe des Ausgleichsbetrages

Basis für die Höhe der Ausgleichsbeträge ist die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, die vom Gutachterausschuss im November 2006 erstellt wurden. Anhand realisierter Maßnahmen bzw. im bestätigten Rahmenplan noch erforderlicher Maßnahmen (vor allem öffentliche Erschließungsanlagen), die dem Gutachterausschuss vom Baudezernat der ehemaligen Stadt Roßlau zur Verfügung gestellt wurden, sind für das Sanierungsgebiet Altstadt-Roßlau acht Bodenrichtwertzonen ermittelt worden, die in der Anfangs- und Endwertkarte zusammengefasst wurden. (Anlage 3 – Bodenrichtwertkarte)

## 3. Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

In Vorbereitung der Erhebung des Ausgleichsbetrages gab es erforderliche Rücksprachen und Korrespondenzen sowohl mit dem LVwA als auch mit dem LVermGeo. Es besteht großes Interesse seitens des Fördermittelgebers, schon zum jetzigen Zeitpunkt eine zügige Ausgleichsbetragserhebung vorzunehmen, wie bereits seit Jahren in Dessau-Nord erfolgreich durchgeführt.

### Die Vorteile für den Eigentümer sind u.a.

- die Ablösevereinbarung regelt den Ausgleichsbetrag abschließend, d.h. eine Nacherhebung ist ausgeschlossen,
- er kann den Ausgleichsbetrag steuerlich geltend machen,
- bei der vorzeitigen Ablösung vermindert sich die Höhe des Ausgleichsbetrages, da die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt wird. Weiterhin vermindert sich dieser Betrag durch einen „Risiko“- bzw. Verfahrensabschlag.

### Die Vorteile für die Stadt sind u.a.:

- Die vorzeitig gezahlten Ausgleichsbeträge können in voller Höhe bei der Stadt bleiben; nach Ende der Sanierung müssten sonst 2/3 der Einnahmen wieder an Bund und Land abgeführt werden.
- Die Stadt kann die erzielten Einnahmen zweckgebunden für die Finanzierung weiterer Sanierungsvorhaben einsetzen. Das erhöht den Finanzierungsrahmen für die Städtebauförderung in der Altstadt Roßlau.
- Für die Stadt vermindert sich der Verwaltungsaufwand. Durch freiwillige Vereinbarungen werden langwidrige und personalintensive Rechtsstreitigkeiten vermieden.

Aufgrund dieser generellen Klärung ist nun vorgesehen, auf der Basis dieser Wertermittlungen schon für einige Gebiete, in denen die Sanierungsziele weitgehend erreicht wurden, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen vorzubereiten. Die Betroffenen werden im Amtsblatt der

Stadt Dessau-Roßlau von dieser Absicht der Ausgleichsbetragserhebung informiert.

- In der Folge werden die Betroffenen einzeln angeschrieben, wo beabsichtigt ist, schon zum jetzigen Zeitpunkt eine Erhebung vorzunehmen. Gleichzeitig wird zu einer Eigentümerversammlung eingeladen.
- Für das HHJ 2009 ist als erster Blockbereich die Hauptstr., Karl-Liebknecht-Str., Poetschstr. und Porsestr. vorgesehen. Dadurch könnten bis zu 152.000,- € vorzeitig für die Sanierung eingesetzt werden, bei Zahlung aller Eigentümer.
- Es ist beabsichtigt, diese Eigentümerversammlung bis Ende Januar 2009 durchzuführen. Hier werden Vertreter des Sanierungsträgers und der Stadtverwaltung detailliert informieren und anstehende Fragen beantworten.
- Im Anschluss daran, sollen bei Bedarf mit den Eigentümern Einzelgespräche erfolgen (Klärung der finanziellen Regelungen usw.)
- Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen werden vorbereitet.

**Anlage 2:**

Bürgerinformation

**Anlage 3:**

Bodenrichtwertkarte

Für den Einreicher:

Dezernent

zur Kenntnis genommen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

**Anlage:**