

| |
|---|
| Einreichendes Amt/Sachgebiet: Bauverwaltung |
| Bearbeiter: Herr Pradel |

| |
|---------------------------------|
| Drucksache-Nr. 119-16 |
|---------------------------------|

Beschlussvorlage

| Ausschuss | Datum | Ö | NÖ | genehm. | genehm. mit Änd. | abge- lehnt | zurück- gestellt |
|-----------|----------|---|----|---------|---------------------|----------------|---------------------|
| TA | 05.09.17 | | X | | | | |
| VWFA | 07.09.17 | | X | | | | |
| STR | 28.09.17 | X | | | | | |

| TA | VWFA | Stadtrat |
|---------------|---------------|---------------|
| Beschluss-Nr. | Beschluss-Nr. | Beschluss-Nr. |

| |
|--------------------------------|
| Anzeige-/ Genehmigungsbehörde: |
|--------------------------------|

| |
|---|
| Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: |
|---|

| |
|--|
| Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt: |
|--|

| |
|-------------------------|
| Unterschrift Amtsleiter |
|-------------------------|

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

| Amt/SG Nr. 60 | Amt/SG Nr. 61 | Amt/SG Nr. | Amt/SG Nr. | Rechn.prüfung Frau Preussner | Rechtsamt Hr. Rockmann | Kämmerer Hr. Schmiech | Bürgermeister Hr. Schöne |
|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | |

Beschluss des Gutachtens zur Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet "Altstadt" als Grundlage für die Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge

Der Stadtrat beschließt das Gutachten zur konjunkturellen und planungsrechtlichen Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte (Gutachten Nr. 014/2017) für das Sanierungsgebiet "Altstadt" vom 18.08.2017 sowie die darin enthaltene Zonenanfangs- und Zonenendwertkarte als Grundlage für die Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge gemäß Anlage.

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Dr. Wilde Oberbürgermeister | Seite 1 von 3 |
|--------------------------------|---------------|

Beratungsergebnis

| Beschlussgremium: Stadtrat | | | | | | Sitzung am: 28.09.2017 | Legende |
|----------------------------|----------------------|----|------|--------------|--------------|------------------------------------|---|
| Einstimmig | Stimmen- mehrheit | Ja | Nein | Enthaltungen | Befangenheit | abweichender Beschluss (Rückseite) | STR Stadtrat SKS Schule, Kultur, Soziales TA Technischer Ausschuss VWFA Verwaltungs- und Finanzausschuss |

Begründung/Sachdarstellung:

Die Sanierungsmaßnahme "Altstadt" wurde zum 31.12.2016 beendet. Nachdem die Sanierungsmaßnahme "Altstadt" am 31.12.2016 abgeschlossen wurde, ist die Sanierungssatzung vom 08.09.1993 für das Sanierungsgebiet "Altstadt" gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB aufzuheben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt in einem gesonderten Beschluss (Beschlussvorlage Nr. 120-16).

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines Grundstückes spätestens bei Abschluss der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu bezahlen. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages am Ende der Sanierung erfolgt per Bescheid durch die Stadt. Ebenso besteht nach § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers vorzeitig und endgültig abzulösen.

Als Grundlage für die Durchführung der vorzeitigen freiwilligen Ablösung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge wurden für das Sanierungsgebiet "Altstadt" das Anfangswertgutachten (Gutachten Nr. 011/2010) und das Endwertgutachten (Gutachten Nr. 012/2010) durch das Büro Dr. Sattler erstellt. Diese, einschließlich der darüber ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, bildeten die Grundlage für die Durchführung der vorzeitigen freiwilligen Ablösung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge. Bis zum 31.12.2016 wurden im Zuge der vorzeitigen freiwilligen Ablösung insgesamt Ablösebeträge i.H. v. ca. 466.470 € vereinnahmt. Mit Abschluss der Sanierung ist eine freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen nicht mehr möglich. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages für die Grundstücke, bei denen keine Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zum 31.12.2016 erfolgt ist, hat per Bescheid nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu erfolgen.

Um eine rechtssichere Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten, ist die Überprüfung und Fortschreibung des Anfangs- und Endwertgutachtens auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme erforderlich. Dabei sind neben den Faktoren, welche sich aus dem Sanierungsgebiet selbst ableiten, auch die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Soweit erforderlich sind dann in Folge dessen die Zonenanfangs- und Endwerte auf den Endzeitpunkt der Sanierungsmaßnahme fortzuschreiben.

Vor diesem Hintergrund wurde der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Herr Dr. oec, Dipl.-Ing. Herbert Sattler von der Stadt am 13.07.2016 mit der Überprüfung und Fortschreibung der Gutachten Nr. 011/2010 (Anfangswertgutachten) und 012/2010 (Endwertgutachten) für das Sanierungsgebiet "Altstadt" beauftragt.

Die Ergebnisse der Überprüfung und Fortschreibung des Anfangs- und Endwertgutachten sind in dem als Anlage beigefügten Gutachten Nr. 014/2017 dargestellt. Bestandteil ist dabei insbesondere auch die fortgeschriebene Zonenanfangs- und Zonenendwertkarte. Das v.g. Gutachten sowie die fortgeschriebene Zonenanfangs- und Zonenendwertkarte bilden die Basis für die nach Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes "Altstadt" anstehende Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid. Ergänzend werden bei der Ausgleichsbetragerhebung auch die sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie dem BauGB (§ 155 BauGB – Anrechnungstatbestände) sich ergebenden Vorgaben berücksichtigt.

| | | |
|---|--|---------|
| Fortsetzungsblatt zur Drucksache 119-16 | | Seite 3 |
|---|--|---------|

Die Inhalte des Gutachtens Nr. 014/2017 sowie der überarbeiteten Zonenanfangs- und Zonenendwertkarte erläutert der Gutachter Herr Dr. oec, Dipl.-Ing. Herbert Sattler.

Anlagen:

Gutachten vom 18.08.2017 zur Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet "Altstadt" als Grundlage für die Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Dr. Wilde Oberbürgermeister | Seite 3 von 3 |
|--------------------------------|---------------|