Beschlussvorlage

- 0890/19 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	24.09.2018	nicht öffentlich / Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	01.11.2018	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	08.11.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Altstadtsanierung Bad Hersfeld - Ausgleichsbetragsverfahren
Sanierungsgebiet D, Nördlicher Stadtring;
hier: Vorzeitige Ablösung des städtebaulichen
Ausgleichsbetrages gemäß § 154 BauGB**

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet D „Nördlicher Stadtring“ wurde im Jahr 2002 in die Städtebauförderung aufgenommen. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen trat das Sanierungsgebiet mit Veröffentlichung der Satzung am 14.01.2005 in Kraft.

Seither sind rd. 13,5 Mio. € im Sanierungsgebiet investiert worden.

Die Mittel sind vor allem in die Konversion des Schilde-Parks sowie in die Sanierung der Mauermühle geflossen.

Im Jahr 2017 hat die Stadt Bad Hersfeld den letzten Bewilligungsbescheid aus dem Städtebauförderprogramm „städtebaulicher Denkmalschutz“ erhalten. In Abstimmung mit dem bewilligenden Ministerium soll die Aufhebung der Sanierungssatzung am 31.12.2021 erfolgt sein. Die Abrechnung muss bereits im Januar 2022 bei der WiBank vorliegen.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat der Eigentümer nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Abschluss des Sanierungsverfahrens einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und einem Endwert nach Abschluss der Stadtsanierung. Dieser wird durch einen Gutachterausschuss nach § 192 BauGB festgestellt.

Der Eigentümer muss den städtebaulichen Ausgleichsbetrag erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung zahlen. Nach Aufhebung der Satzung ist es nicht mehr möglich, die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen im Sanierungsverfahren

einzusetzen. Aus diesem Grund soll den Eigentümern vor Aufhebung der Sanierungssatzung ein Angebot über die vorzeitige Ablösung des städtebaulichen Ausgleichsbetrages unterbreitet werden.

Eine vorzeitige Ablöse ist für die Eigentümer freiwillig, das Land Hessen gestattet den Kommunen daher, den Eigentümern eine Diskontierung anzubieten.

Als Berechnungsgrundlage dient der gemittelte Liegenschaftszins.

Die vorzeitige Ablöse von Ausgleichsbeträgen bietet neben anderen, insbesondere zwei Vorteile:

1. Sie stellt dem Sanierungsverfahren die Ausgleichsbeträge zur Verfügung, womit sich die einsetzbaren Mittel für Fördermaßnahmen erhöhen.
2. Sie verhindert, dass nach Abschluss der Sanierung hohe Summen an das Land Hessen abgeführt werden müssen.

Im Sanierungsgebiet D sind folgende Nachlässe möglich:

- bei Ablösung bis zum 31.12.2018: 12,6 %
- bei Ablösung bis zum 31.12.2019: 8,5 %
- bei Ablösung bis zum 31.12.2020: 4,3 %

Bei Ablöse per Bescheid am Ende des Sanierungsverfahrens, ist der volle Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu zahlen.

Den Eigentümern soll außerdem angeboten werden, dass sie bei Durchführung von abschließenden Modernisierungsmaßnahmen eine Förderung von maximal 20 % der Investitionskosten, höchstens jedoch bis zur Höhe des städtebaulichen Ausgleichsbetrages des jeweiligen Grundstücks erhalten können. Die Baumaßnahmen müssen bis spätestens 30.06.2020 durchgeführt und abgerechnet werden. Dadurch kann ein weiterer Modernisierungsschub angestoßen werden.

Die Unterstützung von Maßnahmen mit einer Förderung von unter 5.000,-- € soll durch die Verwaltung ohne Beschlussfassung des Magistrats entschieden werden.

Die Einleitung einer vorzeitigen Ablöse mit dem Angebot der Diskontierung und der Umwandlung in einen Zuschuss bietet somit finanzielle Vorteile für die Stadt und die Eigentümer, positive Effekte für das Sanierungsgebiet und führt zu einer erhöhten Akzeptanz bei den Eigentümern.

Finanzielle Auswirkungen:

Projektplanung:

Ab Beschlussfassung bis 31.12.2021

Risiken/ Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Die Sanierungssatzung soll zum 31.12.2021 aufgehoben werden.
Grundstückseigentümer, die bereit sind, den Ausgleichsbetrag vor Aufhebung der Satzung zu zahlen, sollen folgende Abschläge angeboten werden:

- bei Zahlung bis 31.12.2018: 12,6 % Nachlass
- bei Zahlung bis 31.12.2019: 8,5 % Nachlass
- bei Zahlung bis 31.12.2020: 4,3 % Nachlass

Grundstückseigentümer, die abschließende Sanierungsmaßnahmen durchführen, erhalten eine Förderung in Höhe von 20 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die maximale Förderung pro Grundstück ist der für dieses Grundstück ermittelte Ausgleichsbetrag gem. § 154 BauGB. Die Maßnahme ist spätestens bis 30.06.2020 abzurechnen.

Anträge zur Mitfinanzierung abschließender Förder- und Ablösevereinbarungen bis zum Betrag von 5.000,00 € werden durch die Verwaltung entschieden.

Anlagen:

Mitzeichnung:

gez. Grimm, Gunter (Erster Stadtrat) am 14.09.2018

gez. Sauer, Jerome (Sitzungsdienst (12)) am 12.09.2018

gez. van Horrick, Johannes Technische Verwaltung (60)) am 11.09.2018