Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss ***öffentlich***	**Vorlage-Nr:** **COS-BV-199/2020** Aktenzeichen: son Datum: 12.06.2020 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Bauamt

Betreff:

Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig"
- Erhebung der Ausgleichsbeträge im Rahmen von Ablösevereinbarungen

Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.-verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
07.07.2020	Bau- und Ordnungsausschuss	**9**	**8**	**1**	**7**	**0**	**0**
07.07.2020	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	**27**	**21**	**3**	**18**	**0**	**0**

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ wird den zahlungspflichtigen Eigentümern bei vorzeitiger Ablöse des Ausgleichsbetrags gem. §154 Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ab dem 01.08.2020 eine Vergünstigung in Form einer Abzinsung (Diskontierung) mit einem Zinssatz von 4,5 % pro Jahr gewährt. Die maximal mögliche Vergünstigung gilt in der Karenzzeit bis 31.12.2020. Ab dem 01.01.2021 ist die Abzinsung unter Anwendung finanzmathematischer Methoden Tag genau zu berechnen. Stichtag ist der Abschluss der Vereinbarung.

2. Die Betroffenen sind in geeigneter Weise über die Möglichkeit der freiwilligen Ablöse sowie über die eingeräumte Zahlungsvergünstigung zu informieren.

Beschlussbegründung:

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die Erhebung erfolgt i.d.R. nach Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) per Bescheid.
Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Aufhebung der Sanierungssatzung im Ganzen zulassen. Voraussetzung ist, dass der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Im Gegenzug, dass der Eigentümer vorfristig zahlt, gewähren die Gemeinden in aller Regel entsprechende Abschläge bzw. Abzinsungen, um für die Eigentümer gewisse Anreize zu schaffen.
Für den Eigentümer ergibt sich bei der vorzeitigen, freiwilligen Ablösung der Vorteil, dass dadurch zum einen die Höhe der Zahlung gemindert wird und zum zweiten bei einem Verkauf die Kaufpreisprüfung entfällt (§ 153 Abs. 2 S. 2 BauGB). Für die Stadt ergeben sich ebenfalls Vorteile: Das Geld aus dem Ablösebetrag kann wieder für förderfähige Maßnahmen im Gebiet (z.B. für die Straßenneugestaltung, für Grünflächen oder Spielmöglichkeiten) eingesetzt und muss nicht anteilig an Bund und Land zurückgegeben werden. Außerdem schafft die Ablösevereinbarung Rechtssicherheit. Eine Erhebung per Bescheid, sowie kosten- und zeitintensive Widerspruchs- und Klageverfahren entfallen.

Mit Beschluss COS-BV-352/2017 vom 30.11.2017 hat der Stadtrat festgelegt, dass die Sanierungsmaßnahme Altstadt Coswig bis zum 31.12.2025 weitergeführt werden soll. Außerdem wurde beschlossen, dass bis zum Abschluss der Sanierung, d.h. Aufhebung der Sanierungsatzung, den Eigentümern im Sanierungsgebiet gelegener Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt wird, den Ausgleichsbetrag freiwillig per Vertrag gem. §154 Abs. 3 S.2 BauGB vorzeitig abzulösen.
Da allerdings die Höhe des zu erwartenden Ausgleichbetrags bisher noch nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden konnte, war der Abschluss von Ablösevereinbarungen noch nicht möglich.
Nunmehr liegt das „Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Vorbereitung der Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet Altstadt Coswig“ vor (siehe COS-INFO-198/2020), die Höhe des Ausgleichsbetrags kann grundstückgenau aus den zonalen Bodenrichtwerten mit Anfangs- und Endwert sowie entsprechenden Umrechnungskoeffizienten berechnet werden.

Neben der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbetragspflicht durch den Eigentümer ist eine Vergünstigung in Form einer Abzinsung auf den eigentlichen, zu zahlenden Ausgleichsbetrag vorgesehen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Hinblick auf das Erreichen aller Sanierungsziele Unwägbarkeiten bestehen und auch eine Wartezeit bis dahin vorhanden ist. Beide Faktoren zusammen werden mit 4,5 % pro Jahr Abzinsungsprozentsatz (Diskontierung) auf dem ermittelten Ausgleichsbetrag berücksichtigt.
Für den Beginn der Freiwilligkeitsphase wird eine Karenzzeit bis Ende 2020 eingeräumt, in der gleichbleibend die max. mögliche Abzinsung gewährt wird, um eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen, individuelle Beratungsgespräche zu ermöglichen und dadurch möglichst viele der Beitragspflichtigen zum Abschluss von Ablösevereinbarungen zu animieren. Ab dem 1.1.2021 wird Tag genau abgezinst. Somit ergibt sich bei fünf Jahren (1.1.2021-31.12.2025) rechnerisch ein max. möglicher Zinssatz von 19,755%, also fast 20%. Wer bis Ende 2020 eine Ablösevereinbarung unterschrieben hat, erhält diesen Zinssatz. Das heißt, wer bspw. 1.000 € Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Sanierung zu zahlen hätte, zahlt bis Ende 2020 nur 802,45 €.

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung endet die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages. Eine Festsetzung erfolgt danach per Bescheid ohne die Möglichkeit einer Abzinsung.

Die freiwilligen Ablösevereinbarungen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer sind endgültig. Eine Nacherhebung von Ausgleichsbeträgen wird damit ausgeschlossen.

Eine Ratenzahlung und Stundung im Wege der vorzeitigen Ablösung ist aufgrund der Formulierung im Gesetz „im Ganzen“ ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: X NEIN:

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen: mind. 411.455,43 €

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:
Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:
Lt. Gutachten ist ausgehend von der Summe aller ausgleichsbetragspflichtiger Grundstücke mit Ausgleichsbeträgen i.H.v. 512.749 € zu rechnen. Sollten alle Grundstückseigentümer von dem Angebot der freiwilligen Ablöse bis Jahresende 2020 Gebrauch machen, würde allen die Abzinsung von knapp 20% gewährt.

Anlagen:

Christian Dorn
Vorsitzender des Stadtrates

Axel Clauß
Bürgermeister