

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2010-010				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 12.02.2010 Verfasser:				
Ausgleichsbetragserhebung für ausgewählte Grundstücke im Sanierungsgebiet "Altstadt"; Regelung der Freiwilligen Ablösevereinbarung i.S.v. § 154 BauGB					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
25.02.2010	Bauausschuss				
08.03.2010	Finanzausschuss				
09.03.2010	Hauptausschuss				
22.03.2010	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Ausgleichsbetragserhebung für Grundstücke im Bereich VI "Hinterstraße/A.-Bebel-Str./Lindenallee/Kuhhirtengang; Am Gerberhof/Goethestraße; Bannowgang/Am Graben/Schradergang/Kleine Seestraße/Große Seestraße" und im Bereich V „Wismarsche Straße/Großer Vogelsang/Kleiner Vogelsang“ flächendeckend vorzubereiten und fordert die Verwaltung auf, mit den Eigentümern freiwillige Ablösevereinbarungen i.S.v. § 154 BauGB abzuschließen.

Für die Ablösevereinbarungen dient als Grundlage die grundstücksscharfen Wertermittlungen des öffentlich bestellten Sachverständigen Herrn Prof. Schäfer, wobei auf die Berechnung einer Abzinsung in den Gutachten verzichtet wird.

Im Ersatz und zur Vereinfachung wird folgende Abzinsung des Ausgleichsbetrags vereinbart:

Datum des Vertrages	Abzinsung vom Ausgleichsbetrag
bis 30.09.2010	16,0 %
bis 30.09.2011	12,5 %
bis 30.09.2012	9,5 %
bis 30.09.2013	6,0 %
bis 30.09.2014	3,0 %

Die ausgewählten Grundstücke sind in Anlage 1 zum Beschluss flurstücksscharf gekennzeichnet.

Nach dem 30.09.2014 erfolgte Vertragsabschlüsse im in Anlage 1 ausgewiesenen Teilbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“ beinhalten keine Abzinsung des ausgewiesenen Ausgleichsbetrags.

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme i.S.v. § 136 BauGB verpflichtet, sanierungsbedingte Wertsteigerungen als sog. Ausgleichsbeträge zu erheben. Betroffen hiervon sind sämtliche Eigentümer von Grundstücken, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ belegen sind.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt hierbei, vorrangig von der vorfristigen und freiwilligen Ablösevereinbarung mit Eigentümern i.S.v. § 154 BauGB Gebrauch zu machen. Dies hat den Vorteil für die Kommune, dass bei Abschluss dieser Vereinbarungen auf Bescheidungen verzichtet werden kann und zudem kurzfristig dem kommunalen Sondervermögen „Altstadt“ Investitionsmittel zur Verfügung stehen.

Für den Eigentümer kann sich u.a. der Vorteil dieser freiwilligen Ablöse dadurch ergeben, dass die Stadt im Falle des Abschlusses dieser Vereinbarung besondere Abschläge gewährt. Die Beschlussvorlage beinhaltet eine gestaffelte Abschlagsregelung, um damit einen Anreiz zur zügigen Zahlung der Ausgleichsbeträge zu erreichen. Der maximale Abschlag i.H.v. 16 % liegt im Rahmen der förderrechtlich grundsätzlich vom zuständigen Ministerium akzeptierten Spanne bis zu 20 %.

Der treuhänderische Sanierungsträger der Stadt wird in Vorbereitung der Ausgleichsbetragserhebung Herrn Prof. Schäfer als vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Neuordnungswertes und des Ausgleichsbetrages beauftragen.

Für die Wertermittlung wird der beiliegend im Lageplan näher ausgewiesene Bereich VI „Hinterstraße/A.-Bebel-Str./Lindenallee/Kuhhirtengang; Am Gerberhof/Goethestraße; Bannowgang/Am Graben/Schradergang/Kleine Seestraße/Große Seestraße“ und Bereich V „Wismarsche Straße/Großer Vogelsang/Kleiner Vogelsang“ gewählt. In diesem Bereich der Stadt ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als besonders weit einzustufen bzw. die Sanierungsziele sind absehbar erreichbar.

Es ist vorgesehen, bis 2014 diese o.g. Teilbereiche aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen. Zu diesem Zeitpunkt wären die Ausgleichsbeträge mittels Bescheidungen zu erheben. Zu diesem Zeitpunkt sind demnach keine Abzinsungen mehr möglich. Auch aus diesem Grunde erfolgt explizit für diesen Bereich eine Staffelung der Abzinsung bis auf 0 % im Jahre 2014.

Für weitere Teilbereiche, so der Blockbereich „Schäfergang, Gr. Vogelsang, Kleine Voßstraße“ sowie die zur Bundesstraße gelegenen Grundstücke der „Kleinen Voßstraße“, der „Großen Voßstraße“, „Kleiner Vogelsang“, „August-Bebel-Str.“ und Hinterstr. sowie Wismarsche Straße, Kinogang und Sparkassenplatz sind bereits in den Vorjahren entsprechend dieser Beschlussvorlage abgearbeitet worden. Dabei wurden mit Stand vom 31.12.2009 freiwillige Vereinbarungen i.H.v. 207.275 € abgeschlossen, die der Stadtanierung bereits zugeflossen sind.

Anlage:

Lageplan zur Darstellung der von der Ausgleichsbetragserhebung betroffenen Grundstücke