

Protokollauszug

aus der

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

vom 25.08.2016

Top 15 Ausgleichsbetragshebung für ausgewählte Grundstücke im Sanierungsgebiet "Altstadt" und dessen Erweiterungsgebiet "westliche Altstadt"; Regelung der Freiwilligen Ablösevereinbarung i.S.v. § 154 BauGB

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“ und des Erweiterung „Westliche 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 ist in Vorbereitung der Ausgleichsbetragshebung Herrn Prof. Schäfer als vereidigter Sachverständigen mit der Ermittlung des Neuordnungswertes und des Ausgleichsbetrages beauftragt.

Für die Wertermittlung wird der beiliegend im Lageplan näher ausgewiesene Bereich VIII " ausgewählt worden. In diesem Bereich der Stand ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als besonders weit einzustufen bzw. die Sanierungsziele sind absehbar erreichbar.

Es ist vorgesehen, bis 2021 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 % nach dem 31.01.2021.

Bisher wurden im Rahmen der freiwilligen Ablöse ca. 50 % der Ausgleichsbeträge vorfristig gezahlt. Aufgrund des erheblichen Zinsvorteils ist auch im Teilbereich VIII mit einem hohen Anteil zu rechnen.

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Ausgleichsbetragserhebung für Grundstücke im Bereich VIII "Karl-Liebknecht-Platz/Bahnhofstraße" sowie Am Lustgarten/Wisdmarische Straße" sowie „Rathausblock“ 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 31.01.2017	16,0 %
bis 31.01.2018	12,5 %
bis 31.01.2019	9,5 %
bis 31.01.2020	6,0 %
bis 31.01.2021	3,0 %

Nach dem 31.01.2021 erfolgte Vertragsabschlüsse im in Anlage 1 ausgewiesenen Teilbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“ beinhalten keine Abzinsung des ausgewiesenen Ausgleichsbetrags.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 9
Nein- Stim- 0
men:
Enthaltungen: 0