

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2009-021
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 08.04.2009 Verfasser: Steffen, Marleen
Ausgleichsbetragserhebung für ausgewählte Grundstücke im Sanierungsgebiet "Altstadt"; Regelung der freiwilligen Ablösevereinbarung i.S.v. § 154 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
14.04.2009	Finanzausschuss	
16.04.2009	Bauausschuss	
21.04.2009	Hauptausschuss	
04.05.2009	Stadtvertretung Grevesmühlen	

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, die Ausgleichsbetragserhebung für Grundstücke im Bereich "südl. August-Bebel-Straße/Kirchplatz" flächendeckend vorzubereiten und fordert den Bürgermeister auf, mit den Eigentümern freiwillige Ablösevereinbarungen i.S.v. § 154 BauGB abzuschließen.

Als Grundlage für die Ablösevereinbarungen dient die grundstücksscharfe Wertermittlung des Gutachterausschusses des Landkreises Nordwestmecklenburg oder alternativ dazu eines öffentlich bestellten Sachverständigen, 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 30.09.2009	16,0 %
bis 30.09.2010	12,5 %
bis 30.09.2011	9,5 %
bis 30.09.2012	6,0 %
bis 30.09.2013	3,0 %

Die ausgewählten Grundstücke sind in der beiliegenden Übersichtskarte flurstücksscharf gekennzeichnet.

Nach dem 30.09.2013 erfolgte Vertragsabschlüsse im o.g. 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 „südl. August-Bebel-Straße/Kirchplatz“ gewählt. In diesem Bereich der Stand ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als besonders weit einzustufen bzw. die Sanierungsziele sind absehbar erreichbar.

Es ist vorgesehen, bis 2013 diesen o.g. Teilbereich 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 2013.

Für weitere Teilbereiche, so der Blockbereich „Schäfergang, Gr. Vogelsang, Kleine Voßstraße“ sowie die zur Bundesstraße gelegenen Grundstücke der „Kleinen Voßstraße“, der „Großen Voßstraße“ sowie „Kleiner Vogelsang“, „August-Bebel-Str.“ und Hinterstr. sind bereits in den Vorjahren entsprechend dieser Beschlussvorlage abgearbeitet worden. Dabei wurden mit Stand vom 31.12.2008 freiwillige Vereinbarungen i.H.v. 157.360 € abgeschlossen, die der Stadtsanierung bereits zugeflossen sind.

Anlage:

- Übersichtskarte