Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **BVZTö-081-2023** **Status:** **öffentlich** **Datum:** **15.09.2023**

Betreff:

Sanierungsgebiet Innenstadt Zeulenroda - Festsetzung einer Abzinsung auf den Ausgleichsbetrag bei freiwilliger Ablösevereinbarung

Bauamt
Frau Förster

Beratungsfolge:
06.09.2023 Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes
11.09.2023 Hauptausschuss
27.09.2023 Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes

Beratungsergebnis

Gremium:				am:	TOP:
Anw.:	Daf.:	Dag.:	Enth.:	laut Beschluss-vorschlag:	abweichender. Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt eine Abzinsung auf den durch die Stadt festgesetzten (ermittelten) Ausgleichsbetrag, wenn durch betroffene Eigentümer gemäß § 154 BauGB vorzeitig durch freiwillige Ablösevereinbarung abgelöst wird. Als Zeitraum für die Anwendung der Abzinsung wird der Zeitpunkt beschlossen, welcher gemäß § 154 Abs. 3 in Verbindung § 162 BauGB durch eine noch zu erlassende Satzung für die Aufhebung des Sanierungsgebietes und damit Beendigung des Sanierungsverfahrens festgesetzt wird. Laut Stadtratsbeschluss BVZTö-078-2022 vom 15.06.2022 wurde die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im ST Zeulenroda „Sanierungsgebiet Innenstadt“ bis zum 31.12.2027 verlängert.

Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB und die Berechnung des Abzinsungsbetrages gelten folgende Grundlagen:

1. Durch den zuständigen Gutachterausschuss (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Zeulenroda) ermittelten sanierungsbedingten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.
2. In Anlehnung des Bewertungsgesetzes (BewG) wurde auf der Grundlage der finanzmathematischen Ermittlung folgende Abzinsungsformel als Plausibilitätsrechnung angewandt:

Formel für Abzinsung:
$B = E \times (1+z)^{-t}$
B = Wert zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages
E = Wert zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Ausgleichsbetrages in 2027
z = Zinssatz 5%
t = Laufzeit von 01.01.2023-31.12.2027

Auf dieser Grundlage beschließt der Stadtrat, dass für die Abzinsung ein Zinssatz **von 5 %** anzuwenden ist. Im Ergebnis der Berechnungen werden folgende gerundeten Abschläge/Rabattierungen für die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge beschlossen.

bis 31.12.2024	20,00%
bis 31.12.2025	13,60%
bis 31.12.2026	9,30%
bis 31.12.2027	4,80%

Beschlussbegründung:

Für förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchzuführen und abzuschließen. Nach den Überleitungsvorschriften § 235 Abs. 4 BauGB hat der Abschluss jedoch spätestens bis 2021 zu erfolgen. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung möglich. Der Stadtrat hat am 15.06.2022 die Verlängerung der Durchführung des Sanierungsverfahrens „Sanierung Innenstadt Stadt Zeulenroda bis zum 31.12.2027 beschlossen.

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme zum Sanierungsgebiet Innenstadt besteht die Pflicht der Anwendung des § 154 Abs. 3 BauGB (Ausgleichsbetragserhebung). Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern gem. § 154 BauGB liegt nicht im Ermessen der Stadt, sondern ist im BauGB zwingend vorgeschrieben. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstückes im Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt worden ist und stellt eine Beteiligung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke dar. Die Ermittlung der Anfangs- (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) und Endwerte (sanierungsbeeinflusster Bodenwert) erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Zeulenroda).

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens Ende 2027 sind durch die Stadt Ausgleichsbetragsbescheide zu erlassen. Diese sind in voller Höhe der Wertermittlung gegenüber den Grundstückseigentümern zu bescheiden und die Einnahmen an den Fördermittelgeber abzuführen.

Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB kann den Grundstückseigentümern eine frühere und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten werden. Dies erfolgt durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer. Dabei ist es möglich, einen Nachlass anzubieten. Dieses Vorgehen und der Zinssatz für die Abzinsung und die sich daraus ergebenden Abschläge für die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge müssen vom Stadtrat beschlossen werden.

Die durch freiwillige Ablösung eingenommenen Ausgleichsbeträge müssen nicht an den Fördermittelgeber abgeführt werden, sondern können als sanierungsbedingte Einnahmen für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden (z. B. Stadthalle). Somit entsteht bei vorzeitiger freiwilliger Ablösung ein positiver Effekt für die Grundstückseigentümer (Abzinsung, Löschung des Sanierungsvermerkes aus dem Grundbuch) und die Stadt (Wiedereinsatz der Mittel für Vorhaben im Sanierungsgebiet).

Der tatsächliche Nachlass ist abhängig von dem Zinssatz der Abzinsung und dem Zeitpunkt der freiwilligen Ablösung. Als Zeitpunkt gilt das Datum der wirksam getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Zeulenroda-Triebes und den jeweiligen Grundstückseigentümern. Mit einer solchen Vereinbarung würde ein Bescheid nach Abschluss des Sanierungsverfahrens entfallen.

.....
Unterschrift

Anlagen:
Lageplan mit Abgrenzung Sanierungsgebiet Innenstadt Zeulenroda