

Beschlussvorlage Nr. 186/2021

Stadtentwicklung und Stadtplanung 11.4

öffentlich

26.07.2021

Betreff: **Abschluss von Ablösevereinbarungen im Sanierungsgebiet "Auf der Horst"**

| Beratungsfolge | verhandelt am: | Beschluss | | | |
|---|-------------------|-----------|----|------|----------|
| | | TOP | ja | nein | Enthalt. |
| Stadtteilbeirat Auf der Horst | 08.09.2021 | | | | |
| Ortsrat Garbsen | 15.09.2021 | | | | |
| Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung | 29.09.2021 | | | | |
| Wirtschafts- und Finanzausschuss | 05.10.2021 | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 06.10.2021 | | | | |
| Rat | 11.10.2021 | | | | |

Finanzielle Auswirkungen

ja



nein



Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt den Bürgermeister und die Verwaltung, Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern des Sanierungsgebietes „Auf der Horst“ vorzubereiten und, nach dem im Folgenden dargestellten Verfahren abzuschließen.

Vorlage und eventuelle Anlagen können eingesehen werden unter:

www.garbsen.de → Servicelink → Ratsinformation → Recherche
→ Kategorie → Vorlage → Suchbegriff (Vorlagen-Nr./Betreff)

Sachverhalt:

Durch den Erlass der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 (1) BauGB und deren Bekanntmachung besteht seit dem 30.11.2006 das Sanierungsgebiet „Auf der Horst“.

Für das Sanierungsgebiet „Auf der Horst“ werden seitdem Städtebaufördermittel für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen durch den Bund und das Land Niedersachsen bereitgestellt. Die letztmalige Gewährung von Fördermitteln erfolgt im Jahr 2022.

Gemäß § 154 i.V.m. § 155 BauGB verpflichtet der Gesetzgeber die Gemeinden, die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke von den Eigentümern abzuschöpfen (Ausgleichsbetrag).

Gemäß § 154 (2) BauGB ermittelt sich der Ausgleichsbetrag aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Feststellung der Anfangs- und Endwerte für ein Grundstück erfolgt in Form eines Gutachtens (Anfangs- und Endwertkarte). Für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde der Gutachterausschuss Hameln-Hannover beauftragt. Die ermittelten Anfangs- und Endwertkarten für die Grundstücke im Sanierungsgebiet sind uns mit Schreiben des Gutachterausschusses vom 15.07.2020 zugestellt worden und als Anlage 1 beigelegt.

Zur Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

1. Nach Abschluss der Sanierung oder
2. Erhebung noch während der Durchführung der Gesamtmaßnahme (Abschluss von freiwilligen Ablösevereinbarungen).

Im Unterschied zur Erhebung des Ausgleichsbetrags i.S.d. § 154 (4) BauGB, der nach Abschluss der Sanierung erfolgt, wird dem Eigentümer eines Grundstückes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Möglichkeit eingeräumt, mit der Stadt eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 (3) S. 2 BauGB zu treffen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird zwischen der Stadt und dem Ausgleichspflichtigen vor Abschluss der Sanierung vereinbart. Die Ablösevereinbarung liegt im Ermessen der Stadt Garbsen und bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform. Eine Mustervereinbarung ist als Anlage 2 beigelegt.

Vorteile beim Abschluss von Ablösungsvereinbarung sind:

- Frühzeitig vereinnahmte Mittel aus Ablösevereinbarungen fließen umgehend wieder in die Gesamtanierungsmaßnahme und können somit für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Dies ist bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung nicht möglich.
- Für Grundstückseigentümer und die Stadt Garbsen besteht eine gewisse Planungs- bzw. Rechtssicherheit, d.h. die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Nach Abschluss der Sanierung fällt kein weiterer Ausgleichsbetrag für die Grundstückseigentümer an. Ebenso wenig kann

der Eigentümer Rückanforderungsansprüche geltend machen, wenn die vereinbarte Ablösung die später tatsächlich eintretende Werterhöhung übersteigen sollte.

- Das Prozessrisiko wird erheblich gemindert.
- Die Gewährung von Skonto in Höhe von 2% auf den ermittelten Betrag dient als Anreiz für Grundstückseigentümer für die vorzeitige Ablöse des Ausgleichsbetrages (Eine Gewährung von Skonto bei Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung ist nicht möglich).

Es werden Einnahmen in Höhe von ca. 1.171.800 € erwartet, abzüglich nachgewiesener privater Ausgaben für unrentierliche Investitionen, die der Erreichung der Sanierungsziele dienen. Hier ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Dabei werden zunächst Verhandlungen mit den großen Wohnungsunternehmen im Sanierungsgebiet (Firma Baum und Firma Semmelhaack) geführt. Danach werden auch die Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften schriftlich benachrichtigt und über die Möglichkeit des Abschlusses einer Ablösevereinbarung informiert. Sofern diese Möglichkeit genutzt wird, werden die entsprechenden Vereinbarungen ausgefertigt.

Sofern Eigentümer keine Ablösevereinbarung treffen möchten wird der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung erhoben.

Dr. Christian Grahl

Anlagen

Anlage 1 – Bodenrichtwertkarten Anfangs- und Endwerte

Anlage 2 – Mustervereinbarung

Anlage 3 – Darstellung des Verfahrens zur Endwertermittlung