

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2016	
Hauptausschuss	24.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	03.03.2016	

### Beratungsgegenstand

Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Erweitertes Domumfeld"

### Sachverhalt:

Der Fachbereich Stadtentwicklung hatte bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 13.09.2011 über die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ und über die Möglichkeiten der vorzeitigen (begünstigten) Ablösung der zu zahlenden Beträge informiert. Kurz zusammengefasst stellt sich die Sachlage wie folgt dar:

Im Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ wurden seit 1999 bereits ca. 4,5 Millionen Euro investiert. Die Höhe der dafür aufgewendeten Fördermittel (zu je einem Drittel Bund, Land und Kommune) beläuft sich auf rund 3,5 Millionen Euro. Hier wird das umfassende Regelverfahren nach § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt, bei dem die Eigentümer der Grundstücke am Ende der Förderperiode zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung verpflichtet sind. Von der Zahlung der sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB bzw. nach Kommunalabgabengesetz sind sie dagegen befreit. Der Förderzeitraum der Gesamtmaßnahme Sanierung endet gemäß Verlängerungsbescheid 2016 (ursprünglich 2013).

Die von konjunkturellen und inflationären Einflüssen unabhängige Bodenwertsteigerung wurde für Fürstenwalde im Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Architekt Lothar Kranz am 30.06.2008 im Auftrag der Stadt ermittelt. Als Grundlage für die Berechnungen dienten die vom Gutachterausschuss des Katasteramtes LOS jährlich erhobenen „besonderen Bodenrichtwerte“ für die Sanierungsgebiete und die Projektübersichten bis 2013 (weitere Aufwertungen im Gebiet). Der Zeitpunkt der Wertermittlung war nach den Empfehlungen des Landes so gewählt, dass die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge möglich war. Die Bodenwertsteigerung beträgt im „Erweiterten Domumfeld“ je nach Zone des Sanierungsgebietes 8,00 bis 14,00 € pro Quadratmeter und ist somit für das Land Brandenburg vergleichsweise hoch, denn in vielen Kommunen wird nicht selten von der Beitragserhebung abgesehen, da die zu erwartenden Einnahmen den notwendigen Aufwand nicht rechtfertigen (diese Möglichkeit sieht das Baugesetzbuch vor). Der größte im Sanierungsgebiet betroffene Eigentümer ist die Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde.

Regulär sind die Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Gesamtmaßnahme zu erheben und an das Land abzuführen. Damit wird die durch die Sanierungsvorhaben im öffentlichen Raum und im privaten Gebäudebestand bedingte Wertsteigerung der Grundstücke abgeschöpft. Eine höhere Planungssicherheit für die betroffenen Eigentümer bietet dabei das Verfahren der vorzeitigen Ablösung, bei dem die Stadt Abschläge gewähren kann. Dieses Verfahren ist auch für die Stadt vorteilhaft, weil sie die in der laufenden Förderperiode erzielten Einnahmen nicht an das Land abführen muss. Die Ablösebeträge sind im Sanierungshaushalt der Kommune wieder einzustellen und können so, kofinanziert durch die kommunalen Mitleistungsanteile, für weitere Förderprojekte eingesetzt werden.

Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ wurden deshalb 2011 über die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung informiert. Viele, darunter auch die Wohnungswirtschaft GmbH, haben diese in Anspruch genommen. Insgesamt wurden durch die freiwillige Ablösung von 18 Grundstücken fast 145.000 € eingenommen. Eigentümer von 5 Grundstücken werden Ende 2016 reguläre Ausgleichsbetragsbescheide bekommen müssen - hier stehen noch Einnahmen in Höhe von ca. 30.000 Euro aus.

Das Baugesetzbuch enthält für die Zahlungspflicht einige Ausnahmeregelungen. So kann die Gemeinde nach § 155 Absatz 4 BauGB „im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härte geboten ist“. Demnach können Grundstücke von der Zahlung befreit werden, wenn ihre Nutzung im öffentlichen Interesse liegt und der Erreichung der Sanierungsziele dient. Damit soll eine eventuelle Gefährdung der Nutzung durch den Ausgleichsbetrag vermieden werden. Die auf diese Weise geförderte Nutzung ist für die Dauer von 25 Jahren vertraglich sicherzustellen.

Von der Ausgleichsbetragspflicht im Domumfeld kann konkret für solche Grundstücke abgesehen werden, die der Erreichung eines der wichtigsten Sanierungsziele im Gebiet dienen – der Stärkung von kulturellen, soziokulturellen und touristischen Einrichtungen der Innenstadt. Dabei ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten. Für die Grundstücke, die ökonomisch nicht verwertet werden können, wie z.B. öffentlich gewidmete Grundstücke, muss ebenfalls kein Beitrag erhoben werden.

In der Anlage 1 sind alle Grundstücke grafisch dargestellt, für die das Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Frage kommt. Anlage 2 listet städtische Grundstücke und ihre Nutzungsarten auf. Hier handelt es sich vor allem um Verkehrsflächen sowie öffentliche Einrichtungen wie JuSeV, Kulturfabrik und Museum. In der Anlage 3 sind Grundstücke Dritter aufgeführt. Das sind Verkehrsflächen im Eigentum der Wohnungswirtschaft GmbH, die Musikschule des Landkreises Oder-Spree sowie der Sankt Marien Dom mit dem Domgarten und der Domgalerie.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Fürstenwalde/Spree beschließt, für die in den Anlagen 1, 2 und 3 unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aufgeführten Grundstücke im Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzusehen. Diese Grundstücke werden öffentlich genutzt, wobei die Nutzung für die Erreichung der Sanierungsziele im Gebiet wichtig ist.

Die Anlagen 1, 2 und 3 mit der grafischen und tabellarischen Aufstellung der von der Zahlung befreiten Grundstücke sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

Anlage 1 – Übersichtskarte

Anlage 2 – Beitragsbefreiung / Kommunale Grundstücke

Anlage 3 – Beitragsbefreiung /Grundstücke Dritter