

öffentlich

Bearbeiter: Arnold, Sylke
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte
 Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
13.09.2018	163/2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Verwaltungs- und Finanzausschuss nicht öffentlich	09.10.2018					
Stadtrat öffentlich	17.10.2018					

Betreff:

Beschluss des Gutachtens zur Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Markkleeberg/Ortskern Oetzsch" in Markkleeberg als Grundlage für die Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge im Bescheidverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Gutachten zur konjunkturellen und planungsrechtlichen Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Markkleeberg / Ortskern Oetzsch“ in 04416 Markkleeberg, Gutachten Nr. 004/2018 vom 18.09.2018 sowie die zugehörige Zonenwertkarte als Grundlage für die Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge im Bescheidverfahren.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015 und in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017.

Sachdarstellung:

Die Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum Markkleeberg / Ortskern Oetzsch“ wurde zum 31.12.2017 beendet. Folglich ist die ihr zugrunde liegende, zuletzt am 22.01.2014 durch die Teilaufhebung des Sanierungsgebiets geänderte Sanierungssatzung vom 08.06.1994 gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB aufzuheben. Diese vollständige Aufhebung der Sanierungssatzung zum 31.12.2017 erfolgt im nachfolgenden TOP in einem gesonderten Beschluss.

Nach § 154 Absatz 1 BauGB hat der Eigentümer eines Grundstücks spätestens bei Abschluss der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu bezahlen. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt gemäß § 154 Absatz 2 BauGB über die Differenz zwischen dem Anfangs- und dem Endwert. Nach § 154 Absatz 3 BauGB besteht bis zum Ende der Sanierung die Möglichkeit, den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers vorzeitig und endgültig abzulösen. Hierzu werden zwischen den Antragstellern und der Stadt Ablösevereinbarungen abgeschlossen. Ab dem Ende der Sanierung erfolgt die Erhebung des Ausgleichsbetrages hingegen per Bescheid.

Als Grundlage für die Durchführung der vorzeitigen freiwilligen Ablösung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge wurde für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Markkleeberg / Ortskern Oetzsch“ in den Jahren 2009/10 durch den Gutachterausschuss (GAA) des Landkreises Leipzig für die Ermittlung von Grundstückswerten das Gutachten zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte, Gutachten Nr. 07/2009 vom 14.10.2010 erstellt. Mit dem dazu, ebenfalls vom GAA, angefertigten Ergänzungsgutachten Nr. 07.1/2009 vom 26.01.2012 erfolgte für die im Erweiterungsbereich „westlich der Eisenbahnlinie“ liegenden Quartiere 14 und 15 nochmals eine Überarbeitung der Zonenendwerte.

Im Vorfeld der durch das Sächsische Staatsministerium des Innern beauftragten und durch die Stadt im sogenannten Bereich „Oetzsch-grün“ zum 31.12.2013 bestimmten Teilaufhebung der Sanierungssatzung sowie zur Vorbereitung des Bescheidverfahrens für die darin von der Aufhebung betroffenen Flurstücke, machte sich Mitte 2013 eine Qualifizierung und Fortschreibung des Zonenwertgutachtens vom GAA erforderlich. Diese wurde durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Herrn Dr. oec. Dipl.-Ing. Herbert Sattler im Auftrag der Stadt vorgenommen und mündete in dessen Gutachten Nr. 014/2013 vom 29.10.2013.

Neben der Erhebung im Bescheidverfahren für den Bereich „Oetzsch-grün“ erfolgte auf Basis des Gutachtens von Dr. Sattler auch die weitere freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im zunächst von der Aufhebung der Sanierungssatzung ausgenommenen, nun aber zum 31.12.2017 abgeschlossenen Bereich „Oetzsch-gelb“.

Bis zum vollständigen Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum Markkleeberg / Ortskern Oetzsch“ am 31.12.2017 konnten Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 695.975 EUR eingenommen werden.

Davon wurden in dem bereits zum 31.12.2013 aus dem Sanierungsgebiet entlassenen Bereich „Oetzsch-grün“ 376.240 EUR vorzeitig freiwillig abgelöst und 107.930 EUR per Bescheid erhoben. Im Bereich „Oetzsch-gelb“ belaufen sich die bis Ende 2017 vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträge auf 211.805 EUR. Mit Abschluss der Sanierung ist eine freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen hier nun nicht mehr möglich. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages für die Grundstücke, bei denen bis zum 31.12. letzten Jahres keine vorzeitige freiwillige Ablösung erfolgt ist, hat per Bescheid nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu erfolgen. Betroffen sind davon im Bereich „Oetzsch-gelb“ noch 20 Grundstücke, von denen sich der überwiegende Teil jedoch im Besitz von Eigentümergemeinschaften befindet.

Um auch für die noch verbliebenen Fälle eine rechtssichere Erhebung der Ausgleichsbeträge im Bescheidverfahren zu gewährleisten, ist die Überprüfung und Fortschreibung der immerhin schon mehr als 5 Jahre alten zonalen Anfangs- und Endwerte aus dem von Dr. Sattler im Jahr 2013 erstellten Gutachten auf den Zeitpunkt des vollständigen Abschlusses der Sanierungsmaßnahme erforderlich. Dabei sind neben den Faktoren, welche sich aus dem Gebiet selbst ableiten (bspw. die seit

2013 tatsächlich noch umgesetzten Einzelmaßnahmen oder Veränderungen im Planungsrecht), auch die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt (bspw. konjunkturbedingte Änderung der lokalen Bodenrichtwerte) zu berücksichtigen und die Zonenanfangs- und Zonenendwerte dementsprechend auf den 31.12.2017 fortzuschreiben.

Vor diesem Hintergrund wurde am 14.11.2017 die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Frau Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn mit der konjunkturellen und planungsrechtlichen Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Markkleeberg / Ortskern Oetzsch“ beauftragt.

Die Ergebnisse der Überprüfung und Fortschreibung sind in dem als Anlage beigefügten Gutachten Nr. 004/2018 vom 18.09.2018 sowie insbesondere in der zugehörigen, ebenfalls aktualisierten Zonenwertkarte dargestellt.

Dieses Gutachten bildet zusammen mit der fortgeschriebenen Zonenwertkarte die Basis für die nach Rechtskraft der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung im Bereich „Oetzsch-gelb“ noch anstehende Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid. Ergänzend werden dabei auch die sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie dem Baugesetzbuch (BauGB, dort sind es insbesondere die Anrechnungstatbestände nach § 155 Absatz 1) ergebenden Vorgaben berücksichtigt.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

Gutachten zur Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Markkleeberg/Ortskern Oetzsch" Nr. 004/2018 vom 18.09.2018