

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Lustnau-Süd: Ablösevertrag Ausgleichsbeträge

Bezug: Vorlage 308/2011

Anlagen: Bezeichnung: Vertragsentwurf

Beschlussantrag:

Der in der Anlage dargestellten Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 BauGB wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2012	Folgej.: 2013
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Ertrag jährlich	€	€ 1.000.000.-	€ 430.091.-

Ziel:

Mit dem Ausgleichsbetrag soll sich die WIT als Grundstückseigentümerin an den Kosten der Sanierung des Gebiets Lustnau-Süd beteiligen, wie dies im Baugesetzbuch in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten gefordert wird. Mit der Ablösung des Ausgleichsbetrags soll es der WIT ermöglicht werden, die Grundstücke ohne Kaufpreisbindung zu veräußern und den zukünftigen Käufern sollen die Grundstücke so verkauft werden können, dass diese später keine Ausgleichsbeträge mehr bezahlen müssen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Grundstücke der WIT liegen im am 16.11.2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“. Das Baugesetzbuch regelt in § 154, dass „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (...) zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (hat), der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht“.

Eigentlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Stadt kann aber die Ablösung vor Abschluss der Sanierung zulassen. Der Ausgleichsbetrag ist von demjenigen zu bezahlen, der zum Zeitpunkt des Bescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Würde also jetzt der Ausgleichsbetrag nicht abgelöst, müsste die Stadt den späteren Eigentümern nach Abschluss der Sanierung entsprechende Bescheide schicken. Abgesehen vom hohen Verwaltungsaufwand (es müssten für jeden Teileigentümer die sanierungsbedingten Wertzuwächse seines Bruchteileigentums ermittelt und beschieden werden) wäre es für die Optionsnehmer kaum nachvollziehbar, warum nach Bezug ihrer Wohnung noch Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstück auf sie zukämen.

So lange eine Sanierung nach BauGB durchgeführt wird, dürfen Grundstücke nach § 153 BauGB nur zum Verkehrswert veräußert werden, durch die Ablösung entfällt diese Kaufpreisbindung.

2. Sachstand

Für die Ermittlung der Höhe des Ausgleichsbetrages wird zum einen der sog. Anfangswert festgestellt. Das beinhaltet den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert, also den Wert, den die Grundstücke vor Beginn der Sanierungsmaßnahme und ohne Aussicht auf eine solche Maßnahme hatten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zum Wert der Grundstücke, den sie nach Abschluss der Sanierung besitzen (Endwert). Für eine vorzeitige Ablösung wird der zukünftige Endwert prognostiziert, da er zum Zeitpunkt der Ablösung noch nicht abschließend feststeht.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages werden Aufwendungen des Grundstückseigentümers, die zur Entwicklung des Grundstücks notwendig sind, mit angerechnet. Da sie Teil der für die Erreichung der Wertsteigerung erforderlichen Maßnahmen sind, mindern sie entsprechend den Endwert auf einen sog. Neuordnungswert. Da die WIT auf ihren Grundstücken die Erschließungsanlagen vollständig selbst herstellt, werden diese Kosten bei der Höhe des Ausgleichsbetrages berücksichtigt. Herstellung und kostenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt sind ebenfalls im Vertrag geregelt.

Nachdem ausreichend konkret kalkuliert werden konnte, was die WIT auf ihren Grundstücken noch an Maßnahmen durchzuführen hat um baureife Grundstücke verkaufen zu können, konnten sowohl Endwerte als auch Neuordnungswerte von einem öffentlich vereidigten Gutachter ermittelt werden. Sie liegen der Vereinbarung in Anlage 1 zu Grunde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Ablösevertrag zuzustimmen, um ausgleichsbeitragsfreie

Grundstücke verkaufen zu können. Auf diese Weise kommen auf die Käufer im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet keine zusätzliche Kosten zu, es kann auf eine aufwändige Berechnung und Erstellung von Einzelbescheiden verzichtet werden und die WIT kann ohne Kaufpreisbindung verkaufen. Außerdem kann die Stadt die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen dadurch deutlich früher einnehmen.

4. Lösungsvarianten

Abrechnung des Sanierungsgebiets erst nach Abschluss der Sanierung.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 1.430.091 € fließen in den Sonderhaushalt Lustnau Süd. Im Jahr 2012 wird ein Teilbetrag von 1,0 Mio. € fällig, im Jahr 2013 der Rest. In der KuF (Vorlage 308/2011) sind die Einnahmen entsprechend vermerkt, der Haushaltsplanentwurf 2012 wird die Zahlen entsprechend aufnehmen.

6. Anlagen

VORBEMERKUNG

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks hat nach § 154 Abs. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstücks.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks besteht 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Stadt die Ablösung des Ausgleichsbetrags im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer folgendes vereinbart:

§ 1

- (1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich nach der mit Sanierungsmitteln durchgeführten Freilegung seiner Grundstücke sämtliche weiteren Maßnahmen auf seinen Grundstücken - insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen - entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Alte Weberei“ auf eigene Kosten und in enger Abstimmung mit der Stadt Tübingen herzustellen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2011 besteht für die Grundstücke der WIT Baurecht nach § 33 BauGB. Die Erschließungsanlagen sind nach Fertigstellung unentgeltlich an die Stadt Tübingen zu übertragen.
- (2) Die Stadt und der Grundstückseigentümer sind sich darüber einig, dass der Ausgleichsbetrag für die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ gelegenen Grundstücke

Quartier	Bauplatz	Fläche
B 1 (Hof 1)	1.1	786 m ²
	2.1	895 m ²
	2.2	1.798 m ²
	2.3	989 m ²
	3.1	1.170 m ²
	4.1	693 m ²
		91 m ²
		50 m ²
abzgl. von der Stadt erworbene Flächen		-49 m ²
		-162 m ²
		-234 m ²
		-424 m ²
		<u>-1.637 m²</u>
Zwischensumme		<u>3.966 m²</u>
B 2 (Hof 2)	1.1	753 m ²
	1.2	1.324 m ²
	1.3	419 m ²
	2.1	476 m ²
	2.2	560 m ²
	3.1	574 m ²
		63 m ²
		50 m ²
abzgl. von der Stadt erworbene Flächen		-37 m ²
Zwischensumme		<u>4.182 m²</u>
B 3 (Hof 3)	1.1	358 m ²
	1.2	568 m ²
	1.3	181 m ²
	1.4	1.264 m ²
	2.1	366 m ²
	2.2	622 m ²
	3	565 m ²
		127 m ²
		50 m ²
abzgl. von der Stadt erworbene Flächen		-26 m ²
Zwischensumme		<u>4.075 m²</u>
Spaltensumme		12.223 m²

Quartier	Bauplatz	Fläche
B 4 (Hof 4)		2.252 m ²
		<u>1.078 m²</u>
Zwischensumme		<u>3.330 m²</u>
B 5 (Hof 5)		326 m ²
		171 m ²
		189 m ²
		210 m ²
		228 m ²
		116 m ²
	<u>2.028 m²</u>	
Zwischensumme		<u>3.268 m²</u>
B 6 (Hof 6)	1.1	264 m ²
	1.2	108 m ²
	1.3	130 m ²
	1.4	182 m ²
	2.1	174 m ²
	2.2	121 m ²
	2.3	121 m ²
	2.4	282 m ²
	3.1	767 m ²
	3.2	511 m ²
		62 m ²
		<u>25 m²</u>
Zwischensumme		<u>2.747 m²</u>
B 7 (Hof 7)		299 m ²
		540 m ²
		1.603 m ²
		29 m ²
		<u>62 m²</u>
Zwischensumme		<u>2.533 m²</u>
B 8		332 m ²
		267 m ²
		255 m ²
		222 m ²
		<u>77 m²</u>
Zwischensumme		<u>1.153 m²</u>
B 9		305 m ²
		235 m ²
		235 m ²
		<u>216 m²</u>
Zwischensumme		<u>991 m²</u>
Spaltensumme		14.022 m²

abgelöst wird (Lageplan siehe Anlage 1).

- (3) Die Stadt stimmt der Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Eigentümer zu.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, zur Ablösung des Ausgleichsbetrages den Betrag von

1.430.091,- €

(i. W. eine Million vierhundertdreißigtausend einundneunzig)

an die Stadt zu zahlen.

- (5) Die Parteien sind sich einig, dass der ermittelte Ablösebetrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen.

§ 2

Grundlage für die Ermittlung des in § 1 Abs. 3 vereinbarten Ablösebetrags ist das Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. J. Koch, Esslingen, vom 08.09.2011.

1.1 Bodenwerterhöhung Grundstück im Quartier B 1 (Hof 1), B 2 (Hof 2), B 3 (Hof 3)			
Neuordnungswert	287,- €/m ²		
Anfangswert	170,- €/m ²		
Bodenwerterhöhung	117,- €/m ² x	12.223 m ² =	1.430.091,- €
1.2 Bodenwerterhöhung Grundstück im Quartier B 4 (Hof 4), B 5 (Hof 5), B 6 (Hof 6), B 7 (Hof 7), B 8, B 9			
Neuordnungswert	110,- €/m ²		
Anfangswert	125,- €/m ²		
Bodenwerterhöhung	0,- €/m ² x	14.022 m ² =	0,- €
2. Anrechnungsbetrag gem. § 155 Abs. 1 BauGB			0,- €
3. Ausgleichsbetrag (Ablösebetrag)			1.430.091,- €

§ 3

Die getroffene Regelung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags ist endgültig. Sie bewirkt, dass nach Zahlung des Ablösebetrags die Stadt ausgleichsbetragsrechtliche Forderungen gegenüber dem Ausgleichsschuldner und seinen Rechtsnachfolgern nicht mehr geltend machen wird; Nacherhebungen sind ausgeschlossen.

§ 4

- (1) Die Zahlung des Ablösebetrags erfolgt in 2 Teilbeträgen.

Die erste Teilzahlung in Höhe von 1.000.000 Euro ist bis zum 30.06.2012 fällig,
die zweite Teilzahlung in Höhe von 430.091 Euro ist bis zum 30.06.2013 fällig

Der Ablösebetrag ist auf folgendes Konto der Stadt zu überweisen:

Bank: KSK Tübingen

BLZ: 641 500 20

Konto Nr.: 426

- (2) Wird der Ablösebetrag nicht fristgerecht entrichtet, so ist für jeden angefangenen Monat ein Versäumniszuschlag von eins von Hundert des fälligen, auf fünfzig Euro nach unten abgerundeten Betrags zu entrichten. Ein Verspätungszuschlag wird bei Zahlungsverzug von bis zu fünf Tagen nicht erhoben.
- (3) Der Grundstückseigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags gemäss § 1 Abs. 3 oder eines nach Abs. 2 zu entrichtenden Verspätungszuschlags der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag. Im Falle des Zahlungsverzugs werden Mahngebühren und Vollstreckungskosten fällig.

§ 5

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Abmachungen, die den Inhalt diese Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort ist Tübingen.

Ort

Datum

Unterschrift

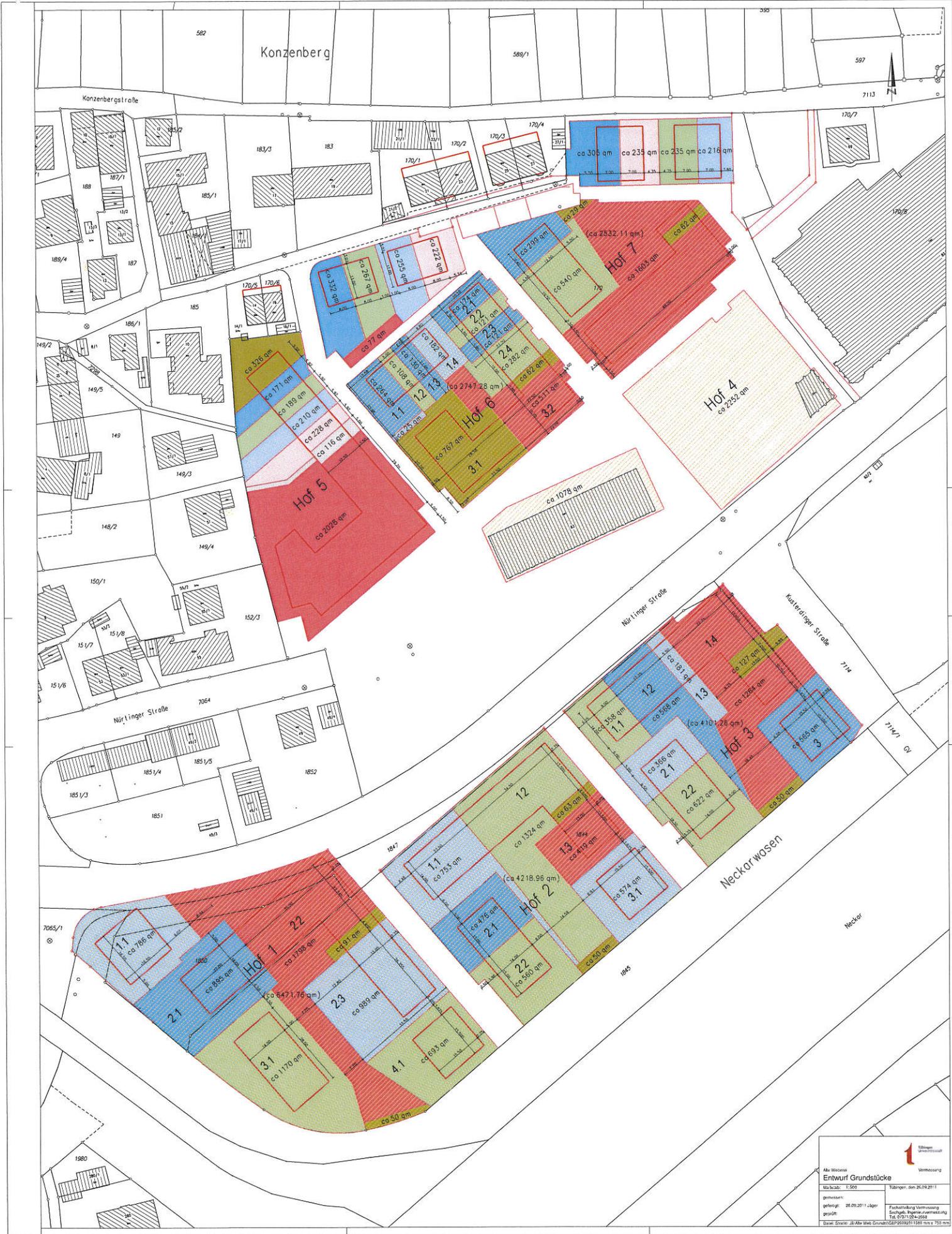
Tübingen, den

(Stadt, Oberbürgermeister)

Tübingen, den

(Eigentümer)

Ausfertigungen: Eigentümer
Stadt Tübingen
STEG Stuttgart




Ingenieurbüro Wöhrle
 Vermessung
Entwurf Grundstücke
 Maßstab: 1:500
 Tübingen, den 26.09.2011
 gemessen:
 gefertigt: 26.09.2011
 geprüft:
 Fachabteilung Vermessung
 Stuttgart, Ingenieurbüro Wöhrle
 Tel. 07141-204-2050
 www.woehrle.de
 Datei: D:\proj\11\11_09_2011\11_09_2011_1189.mxd