

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Südliches Stadtzentrum: Ablösevereinbarung zum
Ausgleichsbetrag in Ergänzung des
Ordnungsmaßnahmenvertrags Foyer**

Bezug: 152/2012, 108/2013

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

1. Mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT) wird eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. Anlage 1 in Ergänzung des Ordnungsmaßnahmenvertrages Friedrichstraße 12 (V 152/2012, Abbruch der Bauruine Foyer) geschlossen.
2. Bei der Ermittlung des vorzeitigen Ablösebetrages wird -neben den gesetzlichen Anrechnungstatbeständen- ein Verfahrensabschlag in Höhe von 20% gewährt. Unter jeweiliger Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen soll diese Vorgehensweise grundsätzlich auch bei künftigen vorzeitigen Ablösevereinbarungen mit anderen privaten Eigentümern Anwendung finden.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Einnahme:	111.377 €	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel: Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages durch die Grundstückseigentümerin WIT, abschließende Regelung der Ausgleichsbetragspflicht im Rahmen des Sanierungsverfahrens

Begründung:

1. Anlass / Sachstand

Das Grundstück Friedrichstraße 12 befindet sich im Eigentum der WIT und liegt im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“, welches am 22.04.2013 förmlich festgelegt wurde.

Nach § 2 der Sanierungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Gemäß § 154 Baugesetzbuch hat „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (...) zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht“.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich erst nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahme Südliches Stadtzentrum ist vorläufig festgelegt bis zum 31.12.2023. Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind zweckgebunden zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme Südliches Stadtzentrum einzusetzen.

Ergänzend bestimmt § 154 Abs. 3 BauGB, dass die Stadt im Wege einer Vereinbarung „die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen kann“, bzw. dass „auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen der Ausgleichsbetrag vorzeitig festgesetzt werden soll“, wenn ein „berechtigtes Interesse des Eigentümers“ besteht und der Ausgleichsbetrag mit „hinreichender Sicherheit“ ermittelt werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben:

a) Zum einen befindet sich die WIT gegenwärtig in der Phase der Grundstücksverwertung, deren erfolgreicher Verlauf im Sinne der Sanierungsziele auf allen Seiten, insbesondere auch bei den Optionsnehmern bzw. potenziellen Investoren, rechtliche und finanzielle Planungssicherheit voraussetzt. Dem dient die Ablösevereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 11 BauGB, weil damit eine abschließende Regelung für das Grundstück getroffen wird. Ohne die Ablösung würde die gesetzliche Ausgleichsbetragspflicht auf künftige Erwerber - einhergehend mit entsprechenden Unsicherheiten/ Erschwernissen – übergehen.

b) Zum anderen kann der Ablösebetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden. Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und des aktuellen Standes des Sanierungsverfahrens wurde hierzu ein grundstücksbezogenes Wertgutachten (Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 BauGB sowie sanierungsbedingte Wertsteigerung) durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Markus Laiblin, Stuttgart, erstellt. Diese gutachterliche Stellungnahme, Stand März 2014, bildet die Grundlage der Vereinbarung mit der WIT.

Bei der Ermittlung der Ablösesumme sind im Einzelfall zudem gesetzliche Anrechnungstatbestände nach § 155 BauGB bzw. ImmoWertV 2010 zu beachten (hier z. B. eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers, Wartezeiten/ sog. Diskontierung).

Außerdem besteht (nur im Falle einer vorzeitigen Ablösevereinbarung) gemäß Ministerialerlass des Landes vom 30.01.1992 nach langjährig gängiger Praxis die Möglichkeit zur Gewährung eines sog. Verfahrensabschlages von bis zu 20%.

Die geplante Vorgehensweise wurde im September 2013 mit der Förderstelle beim Regierungspräsidium Tübingen grundsätzlich besprochen. Zum jetzigen Ergebnis besteht zwischen der WIT (als Grundstückseigentümerin) und der Stadt, sowohl dem Grunde nach als auch in der vertraglich vorgesehenen Höhe, Einvernehmen.

2. Vorschlag der Verwaltung

- 2.1. Die Verwaltung schlägt vor, der Ablösevereinbarung zuzustimmen, auch damit die WIT die Grundstücke ohne Ausgleichsbetragsverpflichtung für die künftigen Eigentümer weiter verwerten kann. Die Ablösung kann – bei zugleich geringerem Verwaltungsaufwand - direkt im Sanierungsgebiet wieder eingesetzt werden.

Die Ablösevereinbarung soll in Ergänzung des Ordnungsmaßnahmenvertrages zum Abbruch der Bauruine Foyer (Vorlage 152/2012) geschlossen werden. Die Abbruchkosten der WIT werden mit 496.000 € bezuschusst. Bei der Auszahlung der Fördermittel soll die Ablösesumme verrechnet und direkt zum Abzug gebracht werden.

- 2.2. Die Gewährung eines Verfahrensabschlages ist gängige Praxis bei der vorzeitigen, vertraglichen Ablösung und „spiegelt“ auch die Einsparungen der Verwaltung durch die vorzeitige Einnahme sowie den geringeren Verwaltungsaufwand gegenüber der späteren Erhebung. In Anlehnung an den vorstehend genannten Ministerialerlass hält die Verwaltung den vorgeschlagenen Verfahrensabschlag für angemessen und zugleich richtungsweisend.

3. Lösungsvarianten

- 3.1. Die vorzeitige Ablösevereinbarung mit der WIT wird nicht abgeschlossen. Damit verzichtet die Stadt auch auf vorzeitige Einnahmen, die bereits im laufenden Sanierungsverfahren für weitere Sanierungsmaßnahmen genutzt werden könnten und verlagert die Erhebung des Ausgleichsbetrages auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme, voraussichtlich im Jahr 2023. Bei Eigentümerwechsel geht die Ausgleichsbetragspflicht auf den oder die neuen Eigentümer über. Die Verwaltung rät hiervon aus den genannten Gründen ab.

- 3.2. Bei der Bemessung des Verfahrensabschlages sieht die Verwaltung keine Alternative. Sowohl das Regierungspräsidium als auch die Grundstückseigentümerin WIT sind mit der Regelung einverstanden, die für künftige Ablösevereinbarungen gleichermaßen angewandt werden kann. Bei der Bemessung des Verfahrensabschlages könnte zwar ein reduzierter Nachlass angesetzt werden, was aber auf der anderen Seite zu einer tendenziell geringeren Akzeptanz von freiwilligen, vorzeitigen Ablösevereinbarungen führen kann.

4. Finanzielle Auswirkung

Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge (hier: 111.377 €) sind zweckgebunden und werden im Sonderhaushalt verbucht. Sie dürfen ausschließlich zur Finanzierung von Maßnahmen und zur Erreichung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Anlage

