

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/093/2020/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	05.05.2020				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	28.05.2020	Zur Information in einem einfachen schriftlichen Verfahren			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.06.2020				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.06.2020				
Stadtrat	öffentlich	08.07.2020				

Titel:

Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau - Vorbereitungen zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für die Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Altstadt Roßlau.
2. Der Stadtrat beschließt die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch vor Aufhebung der Sanierungssatzung durch Vorauszahlungsbescheide in Höhe von 80 % des zu erwartenden Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der noch nicht umgesetzten Einzelmaßnahmen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 136 bis 164 und § 235 Baugesetzbuch (BauGB) RLStäBauF des MWV vom 03.07.1998 MBI LSA vom 22.09.1998 zuletzt geändert durch RdErl. des MWV vom 30.07.1999 MBI LSA Nr. 29/99 i. V. mit RdErl. des MLV vom 25.11.2014
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A "Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr" – BV/269/2016/III-61 Novellierung Gesamtmaßnahmebeschluss (aktualisiertes Finanzierungskonzept) STARK III – Sanierung einschließlich Außenanlagen und Ausstattung der Sekundarschule "An der Biethel", Haus 1 - BV/392/2018/III-65
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 04, S 07
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 02

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen erfolgt über das Treuhandkonto des Sanierungsträgers. Dies betrifft insbesondere die Ausgaben gemäß Darstellung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2). Die dort dargestellten Einnahmen werden über den städtischen Haushalt Produktkonto 51120.6881000.eingeordnet und dem Treuhandkonto über das Produktkonto 51120.7852000 zur Verfügung gestellt.

Soweit sich im Rahmen der Umsetzung dieser geplanten Maßnahmen und der Realisierung der Ausgleichsbeträge ein Zwischenfinanzierungsbedarf (Kassenkreditbedarf) ergibt, kann dieser durch den Sanierungsträger nach Zustimmung der Stadt entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages aufgenommen werden. Die Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses bleibt dabei Zielstellung.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Veranlassung

- Die Sanierungsmaßnahme Altstadt Roßlau wird seit 1991 nach den §§ 136 bis 164 BauGB durchgeführt.
- Mit dem Programmjahr 2013 wurde der Einsatz von Bundes- und Landesmitteln eingestellt. Einnahmen aus der Städtebauförderung entfielen.
- Die ursprünglichen Sanierungsziele entsprechend Fortschreibung des Rahmenplanes von 2003 waren damals noch nicht vollständig erreicht.
- 2018 erfolgte die zentrale Aufforderung des Landesverwaltungsamtes, die Abrechnung für alle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bis spätestens zum 31.12.2020 vorzulegen.
- Das erforderte intensive Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern, um die zeitlichen und finanziellen Randbedingungen aufzuklären, da nach der Abrechnung auch eine zügige Umsetzung von den noch vorgesehenen Maßnahmen erfolgen muss, um anschließend die Sanierungsmaßnahme auch formell zu beenden.
- Das Ergebnis ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2) dargestellt.

Zu Beschlusspunkt 1

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Sanierungsmaßnahme soll hinsichtlich des Saldos von Einnahmen und Ausgaben möglichst ausgeglichen sein.

Auf der Grundlage der vorhandenen Mittel (Kontostand) und der zu erwartenden Einnahmen durch Ausgleichsbeträge wird vorgeschlagen, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

- **Maßnahmen der Vorbereitung**

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 195 „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr (Anlage 2 – Kostenart 1.1.4)

In der BV/269/2016/III-61 wurde das Ziel der Neuaufstellung beschrieben. Es ist die Überplanung der bisherigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Sinne der Erhöhung der Flexibilität möglicher Nutzungen im gewerblichen Bereich und die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen an die aktuellen planungs- und fachrechtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz und den Artenschutz vorgesehen. Die Arbeiten sind vorangeschritten. Mit BV/005/2020/III-61 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bereits in der Beratungsfolge.

sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (Anlage 2 – Kostenart 1.2)

Die Sanierungsmaßnahme wird treuhänderisch durch einen Sanierungsträger, die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG (ehemals BauGrund AG) begleitet und maßgeblich unterstützt. Die Leistung wird auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages erbracht.

- **Ordnungsmaßnahmen**

Abriss und Nachnutzung Wetzel Oberflächentechnik GmbH (ehemals WTZ) (Anlage 2 – Kostenart 2.3.1)

Gemäß der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 195) soll der südliche Bereich der Altstadt städtebaulich entwickelt werden. Durch den Bau der Feuerwehr, die Verlagerung des Stadtpflegebetriebes und Einrichtung der Rettungsleitstelle sind bereits die wesentlichsten Maßnahmen erfolgt. Im Rahmen der Stadtsanierung soll die weitere Entwicklung durch erforderliche Abrisse von Gebäudeteilen auf dem Gelände der Wetzel Oberflächentechnik GmbH unterstützt werden. Dazu gibt es bereits Vereinbarungen.

Weitere teilweise schon planungsseitig vorbereitete Maßnahmen (Umgestaltung Zufahrt) sind aus der Sanierungsmaßnahme nicht finanzierbar. Ihre Umsetzung muss über zukünftige Förderprogramme erfolgen.

Außenanlagen Haus 1 des ehemaligen Goethe-Gymnasiums (Anlage 2 – Kostenart 2.4.2)

Die Wiedernutzung der ehemaligen Goetheschule mit einer Bildungseinrichtung ist ein wichtiger Baustein der zentral in der Innenstadt gelegenen sozialen Infrastruktur und damit vorrangiges Sanierungsziel. Städtebaulich ließen sich die Qualitäten insbesondere im Außenraum verbessern. Sanierungsziel war und ist hierbei der Abriss von Nebengebäuden (bereits erfolgt) sowie die Umgestaltung der Außenanlagen wie bereits bei Haus 2. Mit der BV/392/2018/III-65 sind bereits grundsätzliche Vorentscheidungen getroffen worden. Durch die jetzt begonnenen Arbeiten am Gebäude (Finanzierung aus dem STARK III-Programm) ist der Einsatz von Sanierungsmitteln zur Sicherung der Inbetriebnahme zum Schuljahr 2021/2022 alternativlos, da die Ausschreibungen im Herbst 2020 erfolgen müssen.

Verbesserung der Spielplatzausstattung und Gestaltung des Spielplatzes Poetsch-/Porsestraße (Anlage 2 – Kostenart 2.4.3)

Auch aus dem Rahmenplan 2003/2004 wurde die Verbesserung der Ausstattung des bestehenden Spielplatzes mit Bäumen (Schatten) und Hecken (Abgrenzung vom Straßenraum) vorgeschlagen. Insbesondere für kinderreiche Familien soll durch diese Qualitätsverbesserung die Wohnzufriedenheit verbessert werden. Das begründet sich auch aus der Spielplatzkonzeption der Stadt.

In einem Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung von Kindern wurde ein Umgestaltungsvorschlag entwickelt, der sich aber mit Mitteln aus der Sanierungsmaßnahme nicht vollständig umsetzen lässt.

Bolzplatz – Plan-Gebiet 195 (hinter der Feuerwehr) (Anlage 2 – Kostenart 2.4.3)

Der Bolzplatz wurde bereits aus Sanierungsmitteln errichtet. Aus der Nutzung ergaben sich in der Vergangenheit Konflikte mit der Nachbarschaft. In einem Rechtsstreitverfahren ist die Erhöhung der Ballfangzaunanlage angeordnet worden. Die Errichtung wird im Frühsommer 2020 erfolgen.

• **Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung**

Die nachfolgend aus der Anlage 2 übernommenen Zahlen suggerieren durch ihre Detailliertheit einen Sicherheitsgrad, der so nicht gegeben ist. Dies begründet sich für den umzusetzenden Teil der Maßnahmen (rot markiert) dem Stand des Planungsvorlaufes insbesondere bei den Ausgaben. Aber auch bei den Einnahmen gibt es hinsichtlich der Einbringung Risiken. Trotzdem soll diese Darstellung gewählt werden, um das rechnerisch ermittelte Saldo nachvollziehen zu können.

Aus der Städtebauförderung beträgt der bisherige Ausgabenanteil (bis 31.12.2019) **14.404.768,43 €**

Der noch erforderliche Ausgabenanteil bis Sanierungsende beläuft sich nach Schätzung auf **644.985,67 €**

Anhand nachstehender Übersicht (Anlage 2) ergibt sich für die Umsetzung der Sanierungsziele ein Gesamtbedarf von **15.049.754,10 €**

Für auftretende Baukostensteigerungen sind rechnerisch ermittelte **49.126,18 €** als Reserve geplant. Sollte diese erkennbar weniger in Anspruch genommen werden, sind operativ schnell umsetzbare Maßnahmen im öffentlichen Raum denkbar.

Der Kontostand (31.12.2019) in Höhe von **146.882,95 €** ist in den abgeschlossenen Einnahmen bereits enthalten.

Bei der Ermittlung der prognostizierten Einnahmen in Höhe von **505.898,19 €** wird ein 10 % iger Risikoabschlag für Nichteinbringung vorgeschlagen.

Der Saldo ist somit rechnerisch ausgeglichen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen mindestens umsetzbar sein.

Die Beendigung der Sanierungsmaßnahme bedeutet nicht, dass die Entwicklung des Gebietes als vollständig abgeschlossen zu betrachten ist. Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes werden künftige Entwicklungsziele unter geänderten räumlichen Vorgaben definiert und in eine neue Fördergebietslandschaft eingeordnet.

Zu Beschlusspunkt 2

Erhebung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden mit festgelegten Sanierungsgebieten, und somit auch die Stadt Dessau-Roßlau, die durch Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhungen der Grundstücke gemäß § 154 BauGB in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB 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).

Seit 2009 werden zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern die Ausgleichsbeträge auch aufgrund von freiwilligen Vereinbarungen durch Ablöseverträge eingenommen. Dies erfolgte um sowohl für die jeweiligen Eigentümer als auch für die Stadt größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen, als auch zeitnahe Einnahmen für die Umsetzung zu erzielen.

Der Stand der Ausgleichsbetragserhebung für das Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau ist dem als Anlage 4 beigefügten Plan zu entnehmen.

Um Mittel für die Durchführung der noch ausgehenden Maßnahmen möglichst kurzfristig zur Verfügung zu haben und damit umfangreiche Zwischenfinanzierungen zu vermeiden, soll nunmehr auf das Instrument der Vorauszahlungen auf der Grundlage von § 154 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden.

Die Stadt erhebt Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände nach Maßgabe des § 155 Abs. 1 BauGB in Höhe von 80 % des zu erwartenden Ausgleichsbetrages. Vorausgehen würde der Festsetzung durch den entsprechenden Bescheid eine Anhörung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer. Gegenstand der geplanten Vorauszahlungsbescheide sind die rot markierten Grundstücke in der Anlage 4.

Der Aufwand für etwaige Wertermittlungen kann der Gesamtmaßnahme zugerechnet werden und ist im Rahmen der Schlussabrechnung als zuwendungsfähiger Aufwand abrechenbar.

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 oder 163 BauGB) zu entrichten. Das bedeutet für die Eigentümer, dass die Differenz von 20 % des ermittelten Ausgleichsbetrages dann fällig ist.

Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsübersicht (März 2020)

Anlage 3

Stand der Durchführung (Januar 2020)

Anlage 4

Ausgleichsbeträge (Januar 2020)