

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/092/2020/III-61</b>
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				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	14.05.2020	<b>Zur Information in einem einfachen schriftlichen Verfahren</b>			
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 Dessau-Nord - Vorbereitungen zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme

### Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für die Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Dessau-Nord.
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:	Beschluss über die Aktualisierung des städtischen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord - DR/BV/344/2008/VI-60
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 Dessau-Nord 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 2009 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 erwarteten Einnahmen durch Ausgleichsbeträge wird vorgeschlagen, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen

- **Maßnahmen der Vorbereitung**

#### Änderungsbebauungsplan Nr. 147 B Am Friedrichsgarten (Anlage 2 – Kostenart 1.1.4)

Nachdem in der Vergangenheit durch Änderungen des mittlerweile über 15 Jahre alten Bebauungsplanes Nr. 147 Baurecht für das Tierheim und den großflächigen Einzelhandel geschaffen wurden, sollen durch das Bauleitplanverfahren Änderungen vorgenommen werden, die aktuellen Erkenntnissen Rechnung tragen. Das betrifft insbesondere die festgesetzten Mischgebiete auf den unbebauten Flächen an der Eduardstraße. Diese Festsetzungen erschweren die Vermarktung, da regelmäßig nur Bauflächen für mehrgeschossige Wohngebäude nachgefragt werden.

### sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (Anlage 2 – Kostenart 1.2)

Die Sanierungsmaßnahme wird treuhänderisch durch einen Sanierungsträger, die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) begleitet und maßgeblich unterstützt. Die Leistung wird auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages erbracht.

Für die Erhebung der Ausgleichbeträge können Wertgutachten erforderlich werden.

- **Ordnungsmaßnahmen**

### Wertausgleich zugunsten Gemeinde (Anlage 2 – Kostenart 2.1.9)

Durch die Stadt wurden für die Sanierungsmaßnahme eigene Grundstücke zur Verfügung gestellt. Diese sind wertmäßig erfasst worden und müssen als Ausgabe für die Maßnahme eingeordnet werden, so als ob die Grundstücke durch die Maßnahme erworben wurden. Das wirkt sich in der Bilanz positiv für die Stadt aus.

### Beseitigung baulicher Anlagen (Anlage 2 – Kostenart 2.3.1)

In Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen auf Grundstücken privater Eigentümer ist es teilweise erforderlich, bauvorbereitende Maßnahmen bzw. Abbruchmaßnahmen auf einigen Grundstücken zu finanzieren, um die entsprechenden Voraussetzungen für eine privatwirtschaftliche Investition zu schaffen. Dies beinhaltet neben internen Aufwendungen für die Klärung der Eigentumsverhältnisse, Verhandlung mit Eigentümern und entsprechende Recherchen auch die Finanzierung der Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken, insbesondere von Grundstücken mit ruinösem Gebäudebestand wie Breite Straße 1 b und c sowie Angerstr. 21. Der Zustand der Gebäude stellt seit Jahren einen besonderen städtebaulichen Missstand dar. Auf der Grundlage von Zustimmungs- und Entschädigungsverzichtserklärungen sollen unter Mitwirkung des Bauordnungsamtes und des Amtes für Zentrales Gebäudemangement Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden, um diese Grundstücke wieder nutzungsfähig zu machen.

Aufgrund des baulichen Zustandes der über 300 Garagen „Am Friedrichsgarten“ ist ein Abriss bzw. Teilabriss (nördliche Garagenzeilen und straßenbegleitend zur Straße Am Friedrichsgarten) der Garagen während der Zeitdauer der Sanierungsmaßnahme zweckmäßig, da für diese Abbruchmaßnahme noch Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden können. Ausgehend von der künftigen Funktion der Straße Am Friedrichsgarten erscheint es nicht vertretbar den städtebaulichen Missstand auf einem kommunalen Grundstück dauerhaft zu akzeptieren. Darüber hinaus wird die Vermarktbarkeit der angrenzenden städtischen Gewerbeflächen durch den Zustand der Flächen stark beeinträchtigt.

#### Abräumung von Lagerplätzen (Anlage 2 – Kostenart 2.3.4)

Nach den großflächigen Abbrucharbeiten im Bereich des Schlachthofes zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ist auf städtischen Grundstücken zwischen der Karl- und der Hebbelstraße ein Platz zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Pflaster eingerichtet worden. Der Bedarf dazu ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, sodass der Platz geräumt werden soll und das Grundstück zur gewerblichen Vermarktung vorbereitet werden soll.

#### Aufwertung Straßen, Wege und Plätze (Anlage 2 – Kostenart 2.4.1.)

Die Umgestaltung des Albrechtsplatzes stellt die bedeutendste und auch finanziell anspruchsvollste Maßnahme dar, welche noch innerhalb der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden soll. Sie ist sowohl aus Sicht der Sanierung, als auch aus gesamtstädtischer Sicht entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan von hoher Priorität. Durch die Verknüpfung verschiedener Förderprogramme insbesondere aus dem Verkehrsbereich ist die in der Kostenanerkennung zugrunde gelegte Ausführung mit der Wiederherstellung der ehemals vorhandenen Grünanlage zwischen den Richtungsfahrbahnen im Hinblick auf die angedachte Gestaltung umsetzbar. Somit kann für die Gesamtstadt eine adäquate Gestaltung des nördlichen Innenstadteingangs erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen EDEKA-Marktes im Bereich des ehemaligen Schlachthofes (Bebauungsplan Nr. 147) hat die Stadt auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages die Planstraße C herstellen lassen.

#### Verbesserung Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen (Anlage 2 – Kostenart 2.4.2)

Bereits der Rahmenplan 2008 sieht die Erneuerung des Grünzuges am Friederikenplatz vor. Hier soll der offenere Charakter der ursprünglichen Parkanlage hergestellt werden. Gleichzeitig werden kleinteilige Verweilmöglichkeiten im Übergangsbereich zur verdichteten Bebauung angeboten. Der Unterhaltungsaufwand wird durch die Umgestaltung optimiert.

Nach dem geplanten Rückbau der anliegenden Garagen im Bereich der Straße „Am Friedrichsgarten“ sind Abgrünungsmaßnahmen der noch verbleibenden Garagen vorgesehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend Bebauungsplan Nr. 147 darstellen.

#### Versorgung Wasser-, Abwasser- und Abfallanlagen (Anlage 2 – Kostenart 2.4.6 und 2.4.7)

Mit der Umgestaltung des Albrechtsplatzes (siehe 2.4.1) sind auch umfangreiche Arbeiten an der technischen Infrastruktur verschiedenster Partner erforderlich, die über entsprechende Vereinbarungen geregelt werden.

### Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Anlage 2 – Kostenart 2.5)

Für die noch durch den Sanierungsträger bewirtschafteten Grundstücke fallen bis zur Veräußerung bzw. Übergabe an die Stadt Kosten an, die als Ausgaben der Maßnahme auszuweisen sind.

- **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)	<b>43.113.899,85 €</b>
--	------------------------

Der noch erforderliche Ausgabenanteil bis Sanierungsende beläuft sich nach Schätzung auf	<b>2.667.358,68 €</b>
--	-----------------------

Anhand nachstehender Übersicht (Anlage 2) ergibt sich für die Umsetzung der Sanierungsziele ein Gesamtbedarf von	<b>45.781.258,53 €</b>
--	------------------------

Für auftretenden Baukostensteigerungen sind rechnerisch ermittelte **260.391,54 €** 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 ist in den abgeschlossenen Einnahmen bereits enthalten.	<b>965.141,52 €</b>
---	---------------------

Bei der Ermittlung der prognostizierten Einnahmen in Höhe von wird ein 10 % iger Risikoabschlag für Nichteinbringung vorgeschlagen.	<b>1.333.058,51 €</b>
---	-----------------------

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 bedingten 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Seit 2005 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 Dessau-Nord ist dem als Anlage 4 beigefügten Plan zu entnehmen.

Um Mittel für die Durchführung der noch ausstehenden 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 (Februar 2020)

**Anlage 3**

Stand der Durchführung (Januar 2020)

**Anlage 4**

Ausgleichsbeträge (Januar 2020)