



Stadt Schöningen

Vorlagen Nr.: 130/2020 vom 24.09.2020

erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen**

Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.10.2020	Zur Empfehlung		☒
Rat	03.12.2020	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:

Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten	☐ Ergebnishaushalt
☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten	☐ Finanzhaushalt (Investition)
☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schöningen beschließt:

1. die Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 BauGB für die Grundstücke im Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ in Schöningen,
2. die Anfangs- und sanierungsbedingten Endwerte der Grundstücksbodenwerte im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“, die das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg ermittelt hat,
3. dass die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet den errechneten Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 BauGB vor Ende der Sanierung ablösen können und
4. dass den Grundstückseigentümern eine Ratenzahlung über bis zu 6 Monatsraten angeboten wird.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet durch Anhörungsschreiben an alle betroffenen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bekannt zu machen.

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Schöningen ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme i.S.v. § 136 BauGB verpflichtet, zur Finanzierung der Kosten, Ausgleichsbeträge zu erheben, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen.

Betroffen hiervon sind sämtliche Eigentümer von Grundstücken, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ in Schöningen gelegen sind. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie in § 154 BauGB zwingend vorgeschrieben.

Der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes ist nach § 154 BauGB verpflichtet, zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) (vgl. § 154 Abs.2 BauGB).

Als Grundlage für die Ablösesumme der Ausgleichsbeträge dient das Gutachten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, mit Stichtag 01.09.2017, über die Sanierungsendwerte und Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ in Schöningen, in dem der jeweilige Ausgleichsbetrag grundstücksscharf ermittelt wurde.

Seitens des Gutachterausschusses wurden Wertsteigerungen zwischen 3 und 5 € pro m² Grundstücksfläche in den Bodenrichtwertzonen ermittelt, in denen es auch zu einer Sanierung der Straße gekommen ist. In den übrigen Bereichen wurde keine Wertsteigerung festgestellt.

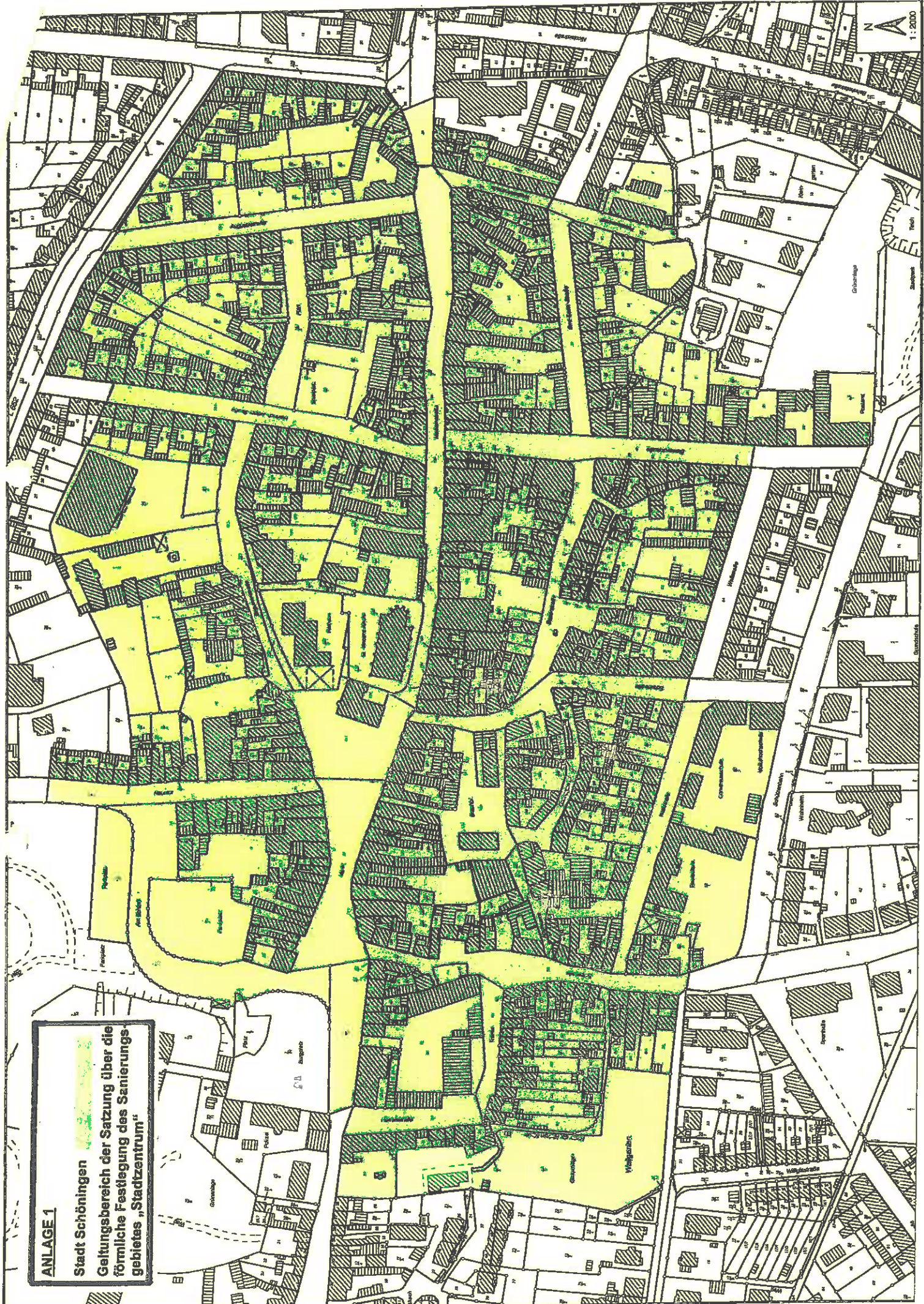
Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplan zum Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“

Der Bürgermeister



Schneider



ANLAGE 1

Stadt Schöningen

Geltungsbereich der Satzung über die
formliche Festlegung des Sanierungs-
gebietes „Stadtzentrum“