

BESCHLUSSVORLAGE

IdentNr. 159519

Aktenzeichen: 623.2; 022.31

Einreicher: Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: SR-176/2025

Bearbeiter: Bauamt

Beschluss-Nr.:

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeitsstatus
Haupt- und Finanzausschuss	10.11.2025	nicht öffentlich
Stadtrat	08.12.2025	öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Stadtsanierung "Ortskern Tannroda" **Grundsatzbeschluss über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Form der vorzeitigen Ablöse**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt folgendes:

1. Die Ablösung des gesamten Ausgleichsbetrages wird vor Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortskern Tannroda“ zugelassen.
2. Grundstückseigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung fristgemäß vorzeitig ablösen, erhalten einen Verfahrensnachlass in Höhe von 15 % auf den Ausgleichsbeitrag.
3. Bei Abschluss einer frühzeitigen Ablösevereinbarung wird das Zahlungsziel zum 30.09.2026 festgelegt.
4. Bei Abschluss einer frühzeitigen Ablösevereinbarung mit Ratenzahlung verschiebt sich das Zahlungsziel auf den 30.09.2027.

Begründung:

Auf Grundlage des § 141 BauGB wurde im Jahr 1992 eine vorbereitende Untersuchung für die umfassende Sanierung des späteren Sanierungsgebietes in Tannroda durchgeführt und beschlossen. Hierbei konnten umfangreiche Sanierungsbedarfe und städtebauliche Missstände ermittelt werden. Somit beschloss der Stadtrat mit der Sitzung vom 24.05.1995 die Sanierungssatzung für dieses Gebiet, die mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.08.1996 rechtskräftig wurde.

Das Stadtsanierungsgebiet wurde auf der Grundlage eines Antrages in das damalige Städtebauförderprogramm aufgenommen. Die Stadt Bad Berka hat seitdem rund 4,9 Mio. Euro Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen für dieses Sanierungsgebiet erhalten.

Die Sanierung wird nach den Regelungen des förmlich festgelegten Sanierungsverfahrens durchgeführt, d.h., es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Im § 154 BauGB ist geregelt, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, unabhängig davon, ob er im Rahmen der Sanierung Fördermittel erhalten hat oder nicht. Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen steht der Gemeinde kein Ermessen zu. Sie ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet.

Die Ausgleichsbeträge entsprechen dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung ergibt (Endwert). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimar und der kreisfreien Stadt Weimar hat am 11.06.2025 für das Sanierungsgebiet „Ortskern Tannroda“ diesen Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen.

Die Einführung der Möglichkeit einer frühzeitigen Ablöse dient sowohl den Interessen der Stadt Bad Berka als auch den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer. Durch den frühzeitigen Mittelzufluss kann die Stadt bereits während der laufenden Sanierung zusätzliche Liquidität für Maßnahmen der Städtebauförderung generieren. Bei Einnahme von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung, nach dem 31.12.2029, würden diese finanziellen Mittel dem Fördermittelgeber zufließen. Für die betroffenen Grundstückseigentümer ergibt sich der finanzielle Vorteil eines Verfahrensabschlags. Zudem werden mögliche spätere Nachforderungen infolge von Bodenwertsteigerungen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ausgeschlossen.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge auf freiwilliger Basis für das Sanierungsgebiet „Ortskern Tannroda“ soll daher im Jahr 2026 erfolgen. Bei vorzeitiger Ablösevereinbarung für Ausgleichsbeträge wird vorgeschlagen, Verfahrensabschläge in Höhe von 15 % zu gewähren. Als Zahlungsziel wird der 30.09.2026 festgesetzt. Bei Inanspruchnahme einer Ratenzahlung gilt das Zahlungsziel zum 30.09.2027.

Die Dringlichkeitsvorlage ist notwendig, da die Arbeiten seitens der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) im Januar beginnen sollen und die Zuarbeit für die Vorlage durch die DSK erst am 05.11.2025 einging.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2025 wie folgt abgestimmt:

J	4
N	0
E	1

Bemerkung:

Auf Grund des § 38 Abs. 1 Thüringer Kommunalordnung waren Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 21 (einschließlich Bürgermeister)

Anzahl der davon Anwesenden

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Michael Jahn
Bürgermeister

Bad Berka, 11.11.2025