

Hansestadt Stendal

## Hebesatzung

### der Hansestadt Stendal für die Grund- und Gewerbesteuer ab 2011

Auf Grund der §§ 6, 44 Abs. 3 Nr. 1, 91 und 92 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in Verbindung mit § 2 des Gesetzes über ein Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen für die Kommunen im Land Sachsen – Anhalt vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 128), der §§ 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen – Anhalt vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), der §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) und der §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes vom 19.05.1999 (BGBl. I S. 1010, 1491) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am 14.02.2011 die folgende Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Gebiet der Hansestadt Stendal ab 01.01.2011 wie folgt festgesetzt:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 290 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 390 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 390 v.H. |

#### § 2

##### Übergangsvorschriften aufgrund der Eingemeindungsverträge

1. Abweichend von § 1 werden die Steuersätze (Hebesätze) für folgende Ortsteile der Hansestadt wie folgt festgesetzt:

a) OT Staats vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 200 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 300 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

b) OT Wittenmoor und Vollenschier vom 01.01.2011 bis 31.12.2012

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 300 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 320 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

c) OT Volgfelde vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 350 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 330 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

d) OT Nahrstedt vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 350 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 330 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

e) OT Möringen und Klein Möringen vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 300 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 350 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

f) OT Buchholz vom 01.01.2011 bis 31.12.2012

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 350 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 325 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

g) OT Uchtspringe, Börgitz, Wilhelmshof vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 280 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 300 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

h) OT Heeren vom 01.01.2011 bis 31.12.2013

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 330 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 330 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

i) OT Groß Schwechten, Neuendorf, Peulingen vom 01.01.2011 bis 31.12.2012

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 260 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 320 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 320 v.H. |

j) OT Uenglingen vom 01.01.2011 bis 31.12.2014

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 335 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 306 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

k) OT Vinzelberg vom 01.01.2011 bis 31.12.2012

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 415 v.H. |
| 2. Grundsteuer B (Grundstücke)                             | 315 v.H. |
| 3. Gewerbesteuer   | 350 v.H. |

2. Nach Ablauf der in Abs. 1 Buchstabe a) bis k) genannten Übergangsvorschriften gelten in den in Abs. 1 Buchstabe a) bis k) genannten Ortschaften die in § 1 genannten Steuersätze.

#### § 3

##### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2011 in Kraft.

Hansestadt Stendal, den 15.02.2011



Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



Hansestadt Stendal

### Arbeits- und Handlungsrichtlinie der Hansestadt Stendal zu Entscheidungen über den Einsatz von Fördermitteln für Bauvorhaben in der Stendaler Altstadt/Sanierungsatzungsgebiet

Die Grundsätze dieser Arbeits- und Handlungsrichtlinie gelten als Entscheidungsgrundlage für die Hansestadt Stendal zur Feststellung über die Förderfähigkeit von Bauvorhaben und als Grundsatz einer zielorientierten Förderung von Bauvorhaben und der Gleichbehandlung von Fördermittelanträgen im Sanierungsgebiet „Altstadt-Stendal“.

#### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie umfasst das Gebiet der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt-Stendal“ (Sanierungssatzung), veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Stendal, Nr. 17 vom 01. Juni 1994.

Ein Plan mit Darstellung des Geltungsbereiches ist als Anlage Bestandteil dieser Richtlinie.

#### II. Ziele dieser Richtlinie

1. Schnellere Umsetzung der gestellten Sanierungsziele, wie:  
- Erhaltung der typischen Altstadt mit ihren besonderen Qualitäten und Werten des kulturellen Erbes mit überregionaler Bedeutung innerhalb der Wallanlagen der Stadt,  
- Umsetzung der Altstadtsanierung,  
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Tradition und Innovation im Sinne einer Stendaler Stadt- und Baukultur

2. Erhaltung der alten Bausubstanz mit Vorrang vor Abbruch und Neubau

3. Mögliche Beibehaltung alter Baukanten zur Wahrung der historischen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung neuer Infrastrukturen und moderner Architektur

4. Nachrangigkeit von Abbruch alter und erhaltenswürdiger Bausubstanz unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit für die Bauherren

**Grundsätzlich gilt:** Erhaltung der alten Bausubstanz und deren Sanierung hat Vorrang vor Abbruch und Neubau.

#### III. Nachrangiger Stellenwert der Neubauförderung nach Abbruch historischer Bausubstanz

Eine Förderung von Neubauten ist auf der Grundlage von Förderrichtlinien des Landesverwaltungsamtes in Ausnahmefällen möglich.

Beschränkt sich die Förderung aber nicht vorrangig auf die unter Ziffer VI. dieser Arbeits- und Handlungsrichtlinie genannten Rangfolge, werden Abbrüche alter Bausubstanz lukrativ. Damit besteht die Gefahr, dass die Anzahl der Abbruchvorhaben zunimmt und sich die Erwartungen der Bauwilligen zur Förderung einer anschließenden Neubebauung erhöhen.

Diese Kontraproduktivität des Fördermitteleinsatzes ist nicht gewollt und würde der Zielstellung der Sanierung, dem Erhalt der historischen Bausubstanz, zuwiderlaufen.

#### IV. Förderung von öffentlichen Flächen und Räumen

Die Förderung der Sanierung und des Ausbaus öffentlicher Flächen und Räume (Straßen, Wege, Plätze) ist die nachhaltigste Form der Förderung. Sie zieht in der Regel Investitionen in und an Gebäuden nach sich, da sie infrastrukturelle Voraussetzungen schafft. Deshalb genießen solche Förderungen aufgrund der die Investitionen fördernden Wirkung und die damit verbundene Nachhaltigkeit Vorrang.

#### V. Neubau wird nur gefördert

- für die Schließung oder Wiederbebauung von nach dem Bauordnungs- und Denkmalrecht legal bestehenden Baulücken oder Brachgebieten,
- für städtebaulich bedeutsame Bauvorhaben,
- wenn ein genehmigter Abbruch bereits förderfähig war.

#### VI. Kriterien für die Beurteilung der Förderfähigkeit von Neubauten

- Konformität zu Förderprogrammen und -zielen,
- Einhaltung denkmalrechtlich ausgewogener Forderungen,
- Gestaltung ist förderfähiges Ergebnis eines Gestaltungswettbewerbes,
- keine historisierte Gestaltung von Neubauten,
- Einfügen von zeitgemäßer Architektur bei Erhalt des Kulturdenkmals „Altstadt“ unter Berücksichtigung der benötigten Funktionalität des Neubaus,
- Neubauten in zeitgemäßer Architektursprache unter Einhaltung überwiegend prägender Fassadengliederungsstrukturen im jeweiligen Straßenzug (Aufnahme der Maßstäblichkeit),
- Einhaltung der gestalterischen Ziele, vorgegeben durch die örtlichen Bauvorschriften (Gebäude- und Geschosshöhe, Gliederungselemente in der Fassade, Symmetrie, Dachaufbauten, Farbgestaltung)

Vorrangig und unabhängig von den vorgenannten Kriterien gelten für die Entscheidung über die Förderfähigkeit von Neubaumaßnahmen die Vorgaben geltender Förderrichtlinien.

## VII. Die Rangfolge für die Beurteilung und Festlegung der Förderfähigkeit von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt-Stendal“

1. Förderung der Sanierung öffentlicher Flächen und Räume
2. Förderung von Sanierung und Rekonstruktion alter Bausubstanz
3. Förderung der Bebauung von bestehenden Baulücken oder Brachflächen
4. Förderung von städtebaulich bedeutsamen Neubauten entsprechend der Sanierungsziele
5. Förderung der Bebauung von Baulücken nach genehmigten Abbrüchen
6. Förderung von Abbrüchen nur nach Einzelfallprüfung anhand der Sanierungsziele und der Zumutbarkeit der Erhaltung für den Eigentümer

Förderungen von Bauvorhaben entsprechend der Ziffern 3, 4, 5 und 6 der vorgegebenen Rangfolge bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Stadtrates der Hansestadt Stendal.

Die Richtlinie tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stendal in Kraft.

Hansestadt Stendal, 21.02.2011



*K. Schmotz*  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

### Anlage:

Lageplan zum Geltungsbereich der Arbeits- und Handlungsrichtlinie der Hansestadt Stendal zu Entscheidungen über den Einsatz von Fördermitteln für Bauvorhaben in der Stendaler Altstadt/Sanierungsatzungsgebiet



Hansestadt Stendal

## Satzung

der Hansestadt Stendal über die Ablösung der Herstellungspflicht und Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung)

### Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit den §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), in der zurzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am 14.02.2011 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stendal einschließlich seiner Ortsteile.

### § 2

#### Gegenstand der Satzung

Stimmt die Hansestadt Stendal zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gem. Satzung über notwendige Stellplätze (beschlossen durch den Stadtrat am 14.02.2011) durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind Ablösebeträge, die nach dieser Satzung festgelegt sind, zu zahlen.

Die Zahlungsverpflichtung entsteht auf Grund eines Stellplatzablösevertrages.

### § 3

#### Höhe des Ablösebetrages

(1) Als Ablösebetrag werden:

- a) im Zentrum der Altstadt (Bereich A) einschl. der begrenzten Straßen
  - Nordwall
  - Uenglinger Tor
  - Westwall
  - Am Pulverturm
  - Hospitalstraße
  - Tangermünder Tor
  - Südwall
  - Ostwall
  - Teil der Arneburger Straßeje Stellplatz 3.000,00 EUR

- b) in Gebieten, die außerhalb der Abgrenzung des Bereiches A liegen einschl. der Ortsteile Borstel und Wahrburg, je Stellplatz 1.800,00 EUR

- c) in allen anderen Ortsteilen der Hansestadt Stendal 1.332,00 EUR erhoben.  
Die im Bereich A begrenzenden Straßen werden beidseitig diesen Bereichen zugeordnet.

(2) Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Bei der Ermittlung des sich aus Abs. 1 ergebenden Geldbetrages bleiben gem. § 48 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA die ersten acht Stellplätze außer Betracht.

### § 4

#### Abgabeschuldner

Schuldner des Ablösebetrages ist der Bauherr. Neben dem Bauherren haftet der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder sonstige dinglich Berechtigte für den Ablösebetrag, soweit im Ablösevertrag nichts anderes geregelt wird. Mehrere Abgabenschuldner haften als Gesamtschuldner.

### § 6

#### Abweichungen

Die Hansestadt Stendal kann unter den Voraussetzungen des § 66 Abs. 1 BauO LSA Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

### § 7

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie gilt für einen Zeitraum von 5 Jahren. Gem. § 85 Abs. 5 BauO LSA kann die Hansestadt Stendal die Weitergeltung dieser örtlichen Bauvorschrift für jeweils fünf Jahre bestimmen, wenn die Anforderungen nach § 85 Abs. 1 BauO LSA fortbestehen. Der dazu notwendige Beschluss darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Gültigkeit gefasst werden und ist ortsüblich bekannt zu machen.

### § 8

#### Außerkräftreten

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift tritt die Satzung der Stadt Stendal über die Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) vom 09.09.1996, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Stendal, Nr. 34 vom 26.09.1996 außer Kraft.

Stendal, 21.02.2011

*K. Schmotz*

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



### Begründung

Über die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge im Rahmen des § 48 Abs. 2 und 3 BauO LSA wird diese örtliche Bauvorschrift erlassen.

Die am 09.09.1996 beschlossene Satzung über die Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Ablösesatzung) ist am 27.09.1996 in Kraft getreten. Gem. § 85 Abs. 5 BauO LSA treten die örtlichen Bauvorschriften fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Für Satzungen, die vor Inkrafttreten der Bauordnung vom 20.12.2005 (15.03.2006) erlassen worden sind, beginnt die Fünfjahresfrist erst mit Inkrafttreten der Bauordnung am 15.03.2006.

Die Satzung wird somit am 16.03.2011 außer Kraft treten. Die Gemeinde kann die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre bestimmen, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 fortbestehen.

Die Satzung umfasst Änderungen in Hinblick auf die Anpassung der zurzeit gültigen Gesetzesgrundlagen, hier Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nun auch auf die seit 2010 der Hansestadt Stendal zugehörigen Ortsteile.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches ist die Satzung neu zu beschließen.

Gemäß der Satzung über notwendige Stellplätze, die ebenfalls neu beschlossen wird, besteht die Pflicht zum Nachweis notwendiger Stellplätze. In einigen Fällen ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich.

Der § 48 Abs. 2 BauO LSA ermächtigt die Gemeinde, in solchen Fällen von dem zur Herstellung Verpflichteten einen Geldbetrag zur Ablösung zu verlangen.