



Große Kreisstadt Großenhain

INFORMATION ZUR STADTSANIERUNG
SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN“

Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Gr: Hayn.
1723.
A golden decorative flourish is positioned below the year.



Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet Großenhain „Stadtkern“,

im Jahr 1990 hatte die Stadtverordnetenversammlung (heute Stadtrat) der Stadt Großenhain die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für die umfassende Sanierung des Stadtkerns beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des vom Stadtrat

beschlossenen Sanierungskonzeptes einen entsprechenden Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm zu stellen.

Nachdem Großenhain 1992 in das Bund-Länder-Programm >>Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen<< (SEP) aufgenommen wurde und die Sanierungssatzung vom 25.11.1992 mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.08.1993 rechtskräftig geworden war, konnte im Jahr 1993 mit der Sanierung im Gebiet „Stadtkern“ begonnen werden.

Die Stadt hat dafür im SEP bisher rund 7 Mio. Euro Finanzhilfen von Bund und Land erhalten, wobei sie selbst mit weiteren rund 3,5 Mio. Euro Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung beteiligt ist.

Im Jahr 2000 wurde die Stadt mit dem Gebiet „Historische Innenstadt“ zusätzlich in das Förderprogramm >>Städtebaulicher Denkmalschutz<< (SDP) aufgenommen, die Gebietsgrenze des SDP ist dabei identisch mit der des SEP.

Aus diesem Programm kamen bisher rund 12,7 Mio. Euro von Bund und Land, die Stadt ist hier mit rund 3,2 Mio. Euro Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung beteiligt. Insgesamt sind somit bisher rund 26,4 Mio. Euro Städtebaufördermit-

tel in das Gebiet geflossen. Dazu kommt ein drei- bis vierfach so hoher Anteil an Folgeinvestitionen durch die privaten Eigentümer, so dass seit 1993 Gesamtinvestitionen von rund 100 bis 130 Mio. Euro getätigt worden sind.

Auf dieser Grundlage haben die Eigentümer und die Stadt gemeinsam in den vergangenen Jahren zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und damit städtebauliche Missstände beseitigt:

- Straßen, Wege und Plätze neu gestaltet
- Hinterhöfe entkernt
- Gebäude gesichert, instand gesetzt und modernisiert sowie
- Neubauten errichtet.

Die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ soll im Jahr 2018 mit der Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen werden. Die danach noch vorgesehenen Maßnahmen werden dann im Wesentlichen aus dem weiter bestehenden Programm SDP finanziert.

Mit dieser Broschüre informiert Sie die Stadt Großenhain zum Thema Ausgleichs- und Ablösebeträge.

Ihr Oberbürgermeister

Dr. Sven Mißbach



Gesetzliche Bestimmungen

Die Stadt muss gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Abschluss der Sanierung prüfen, ob bei den im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

Die Grundstückseigentümer haben zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, d. h. Sanierungseinnahmen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags, wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

Werden im Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z. B. Straßen/Wege/Plätze) hergestellt, erweitert oder verbessert, werden bspw. keine Straßenbaubeiträge für diese Maßnahmen erhoben (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) - an deren Stelle tritt der Ausgleichsbetrag. Vor diesem Hintergrund stellt der Ausgleichsbetrag für die Eigentümer im Sanierungsgebiet somit keine zusätzliche Belastung dar.

Frauegasse vor und nach der Sanierung



Diese Einzelmaßnahme wurde gefördert durch:



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



von Bund, Ländern und Gemeinden



Freistaat SACHSEN



Große Kreisstadt Großenhain



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind dahingehend erklärungsbedürftig, dass Anfangs- und Endwert hier nicht für unterschiedliche Zeitpunkte stehen, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Um konjunkturelle Einflüsse auszu-

schließen, sind beide Bodenwerte auf ein und denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d. h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Umgebungsbebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die durch eine Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert oder Neubauten entstanden sind.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert abzgl. Anfangswert

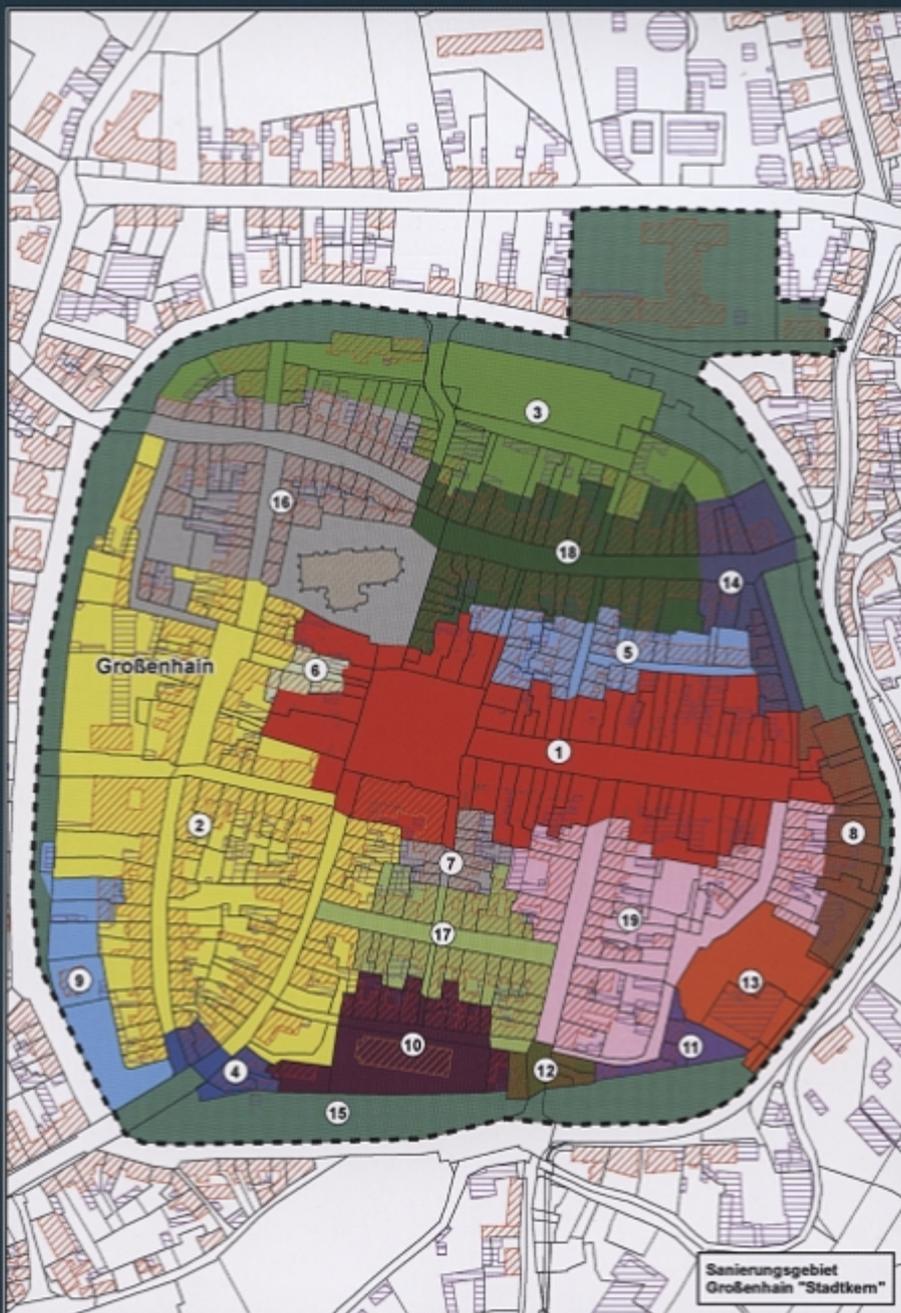
Die Stadt Großenhain hat den Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung im Landkreis Meißen mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen beauftragt. Dieser hat im Gutachten vom 02.05.2013 (fortgeschrieben zum 31.12.2014) zonale Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet ermittelt und festgestellt, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zwischen 1,61 €/m² und 6,51 €/m² eingetreten sind.

Kleine Gasse Nr. 7 - Ansicht von Kreuzung Dresdner Straße - vor und nach der Sanierung





Ermittlung des Ausgleichsbetrags



Die vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenwerterhöhung entspricht nicht in jedem Fall dem vom Eigentümer zu zahlenden Ausgleichsbetrag, weil ggf. Abschläge nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Anrechnungsbeträge nach Baugesetzbuch (BauGB) bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags zu berücksichtigen sind.

Ausgleichsbetrag = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abzgl. Abschlag/Anrechnungsbetrag

Zone	Wertsteigerung prozentual	Wertsteigerung absolut
1	7,11 %	6,51 €/m ²
2	5,47 %	4,12 €/m ²
3	4,22 %	2,48 €/m ²
4	4,23 %	2,97 €/m ²
5	3,77 %	2,13 €/m ²
6	4,47 %	2,90 €/m ²
7	4,44 %	2,42 €/m ²
8	5,15 %	3,58 €/m ²
9	5,23 %	4,30 €/m ²
10	4,00 %	1,87 €/m ²
11	5,01 %	2,69 €/m ²
12	4,10 %	2,74 €/m ²
13	5,85 %	5,50 €/m ²
14	4,56 %	3,17 €/m ²
15	2,22 %	1,61 €/m ²
16	3,33 %	1,99 €/m ²
17	3,07 %	1,99 €/m ²
18	5,88 %	4,15 €/m ²
19	6,36 %	4,02 €/m ²



Gabelsbergerstraße 1 vor und nach der Sanierung

Die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrags

Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen, d. h. die Eigentümer können auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrags (Ablösevereinbarung) mit der Stadt den Ausgleichsbetrag vorzeitig und endgültig ablösen.

Spätere ausgleichsbetragsrechtliche Forderungen an den Grundstückseigentümer und dessen Rechtsnachfolger sind nach der Ablösung ausgeschlossen.

Das Sächsische Staatsministerium

des Innern hat mit der geltenden Verwaltungsvorschrift VwV StBauE vom 20.08.2009, Abschnitt D Ziffer 21.3., die Einräumung eines Verfahrensnachlasses von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrags für zulässig erklärt.

Ablösebetrag = Ausgleichsbetrag abzgl. Verfahrensnachlass

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.10.2015 erhalten die Grundstückseigentümer einen Verfahrensnachlass von 20 %, wenn sie mit der Stadt spätestens **zum 30.09.2016** eine Ablösevereinbarung abschlie-

ßen. Zahlungsziel des Ablösebetrages ist der 31.12.2016.

Die Ablösung des Ausgleichsbetrags durch den Eigentümer ist freiwillig. Vorteilhaft ist die Ablösung für den Eigentümer unter anderem, weil

- aufgrund des Nachlasses ein geringerer Betrag fällig wird und
- die Ablösungsregelung endgültig ist.

Nach Abschluss der Sanierung ist ein Nachlass auf den Ausgleichsbetrag rechtlich nicht mehr möglich.





Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid

Von den Grundstückseigentümern, die den Ausgleichsbetrag nicht vorzeitig ablösen, wird der Betrag von der Stadt durch Bescheid erhoben (§ 154 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Ausgleichsbetrag wird dann einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

Die Sanierung ist am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen. Für

die zu diesem Zeitpunkt noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke sind die Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage von Einzelgutachten zu ermitteln. Wertermittlungstichtag ist der Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung.

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer, der am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Grundbuch steht.

Ein Hinweis zum Steuervorteil:

Der Ausgleichsbetrag kann nach Prüfung durch das Finanzamt im Einzelfall steuerrechtlich geltend gemacht werden. Zu konkreten Einzelheiten wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt.

Der Neumarkt vor und nach der Sanierung





Impressum

Diese Publikation entstand mit Mitteln der Städtebauförderung.

Inhalt und Gestaltung:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Str. 97
01277 Dresden

www.grossenhain.de
www.steg.de
www.stadt-erneuerung.de

Fotos: die STEG
Michael Raue
Steffen Peschel



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden