



# Stadt Großröhrsdorf

## Ausgleichsbeträge

---

### Sanierungsgebiet „Stadtkern“

**Auswertung des Gutachtens zur Ermittlung der  
sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen**

**Vorbereitung der Erhebung von  
Ausgleichsbeträgen**

Technischer/Verwaltungsausschuss am 04.09.2014  
Stadtrat am 25.09.2014



SACHSEN / THÜRINGEN  
GmbH & Co. KG

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG



## Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

- erstellt vom **Gutachterausschuss (GAA)** im Landkreis Bautzen
- Beauftragung GAA am 05.10.2010
- Gutachten vom 30.04.2014
- **Stichtag** der allgemeinen Wertverhältnisse für Anfangs- und Endwert: **31.12.2012**
- Stichtage für **Qualitätsbemessung**:
  - für den Anfangswert: **03.10.1990**
  - für den Endwert: **31.12.2016**



## Aufbau des Gutachtens

- Allgemeine Vorbemerkungen
  - Zweck
  - gesetzliche Grundlagen + Begriffsbestimmungen
- Beschreibung Sanierungsverfahren in Großröhrsdorf
  - Fakten zur Stadt und zum Sanierungsverfahren
  - städtebauliche Missstände und Maßnahmen nach Zonen
- Ermittlung zonaler Anfangs- u. Endwerte
- Information/Veröffentlichung, Umgang mit Gutachten  
- Auslegung



## Zweck des Gutachtens

- zonales Gutachten dient als Grundlage für Ermittlung zonaler Bodenwertsteigerungen
- als Grundlage für Abschluss von Ablösevereinbarungen
- kein grundstücksbezogenes Gutachten; grundstücksbezogene Bewertung und Anrechnungsbeträge sind zu prüfen
- für Bescheide (kostenpflichtige) **Einzelgutachten** erforderlich



➤ Bildung von **5 Wertzonen zur Sicherung, dass**

jeweils **gleichartige Verhältnisse**

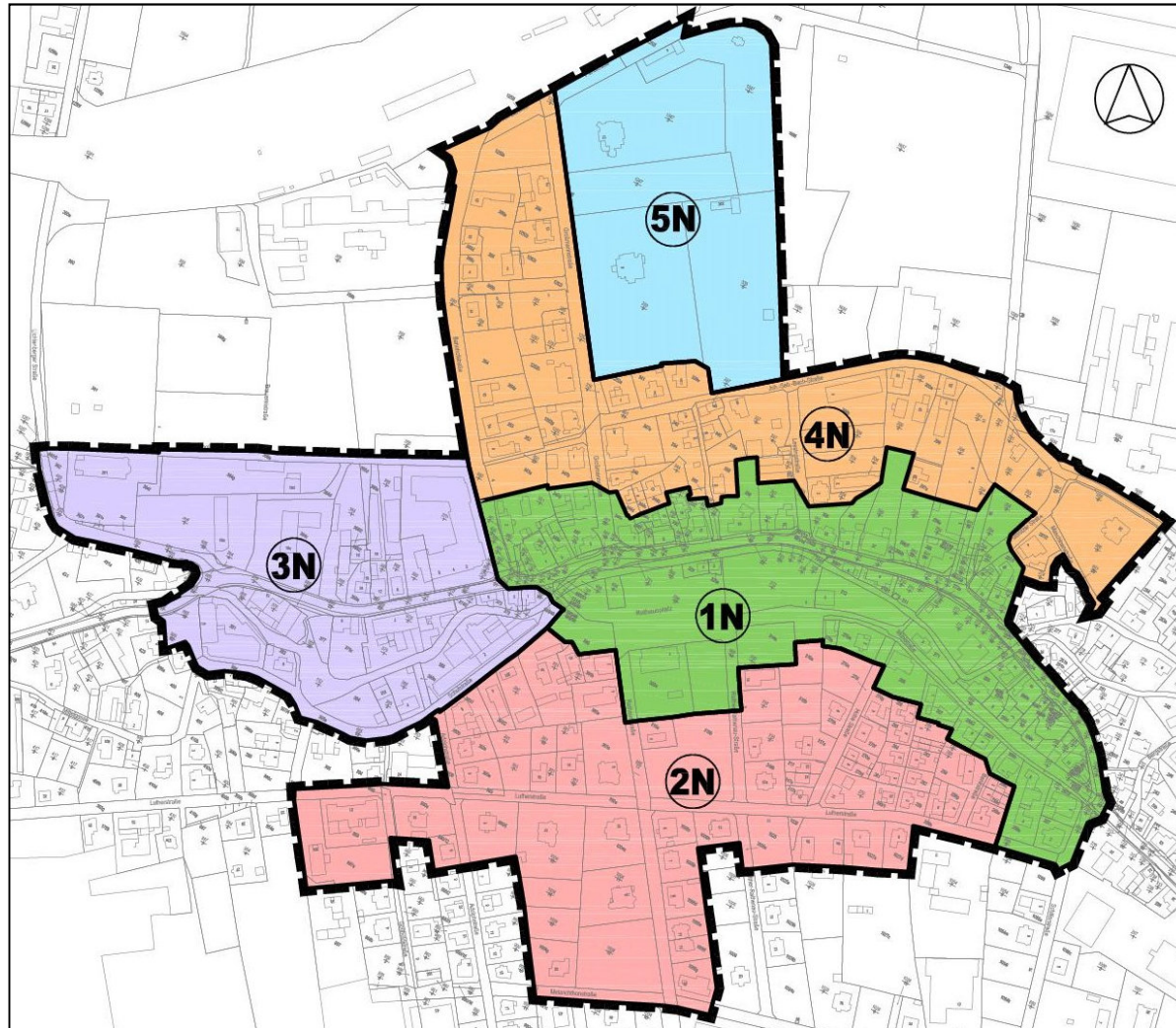
- im Entwicklungszustand
- in Art und Maß der baulichen Nutzung
- in der Grundstücksgröße

→ je Zone Definition eines **Richtwertgrundstücks**

**dargestellt werden.**



## Wertzonenkarte



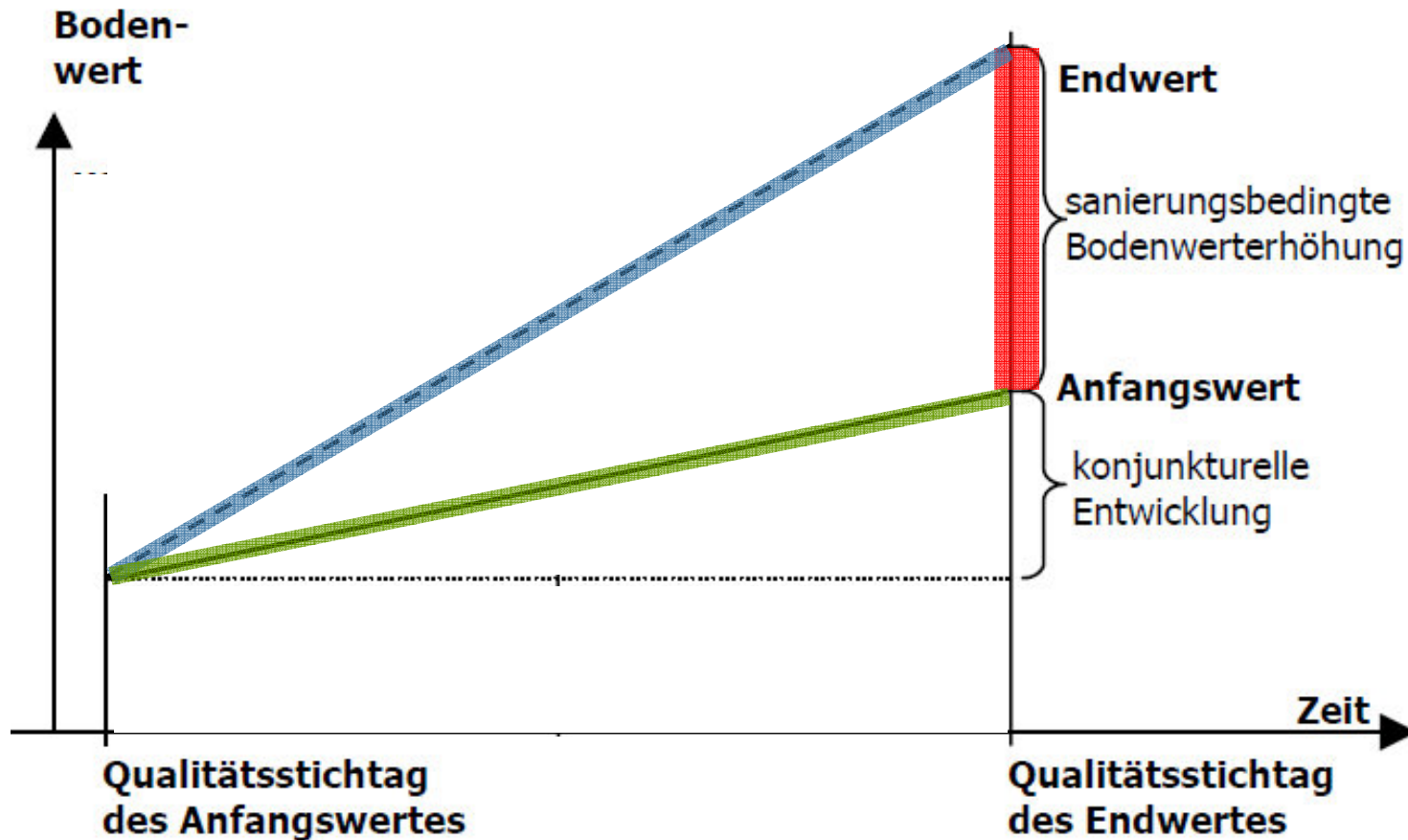


## Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

- **sanierungsbedingte** Bodenwertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied der Zustände
  - wenn Sanierung weder beabsichtigt/durchgeführt worden wäre - **sanierungsunbeeinflusst** und
  - nach abgeschlossener Neuordnung - **sanierungsbeeinflusst**
- **Ermittlung** der zonalen **Anfangswerte** (sanierungsunbeeinflusst)
- **Ermittlung** der zonalen **Endwerte** (sanierungsbeeinflusst)



## Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

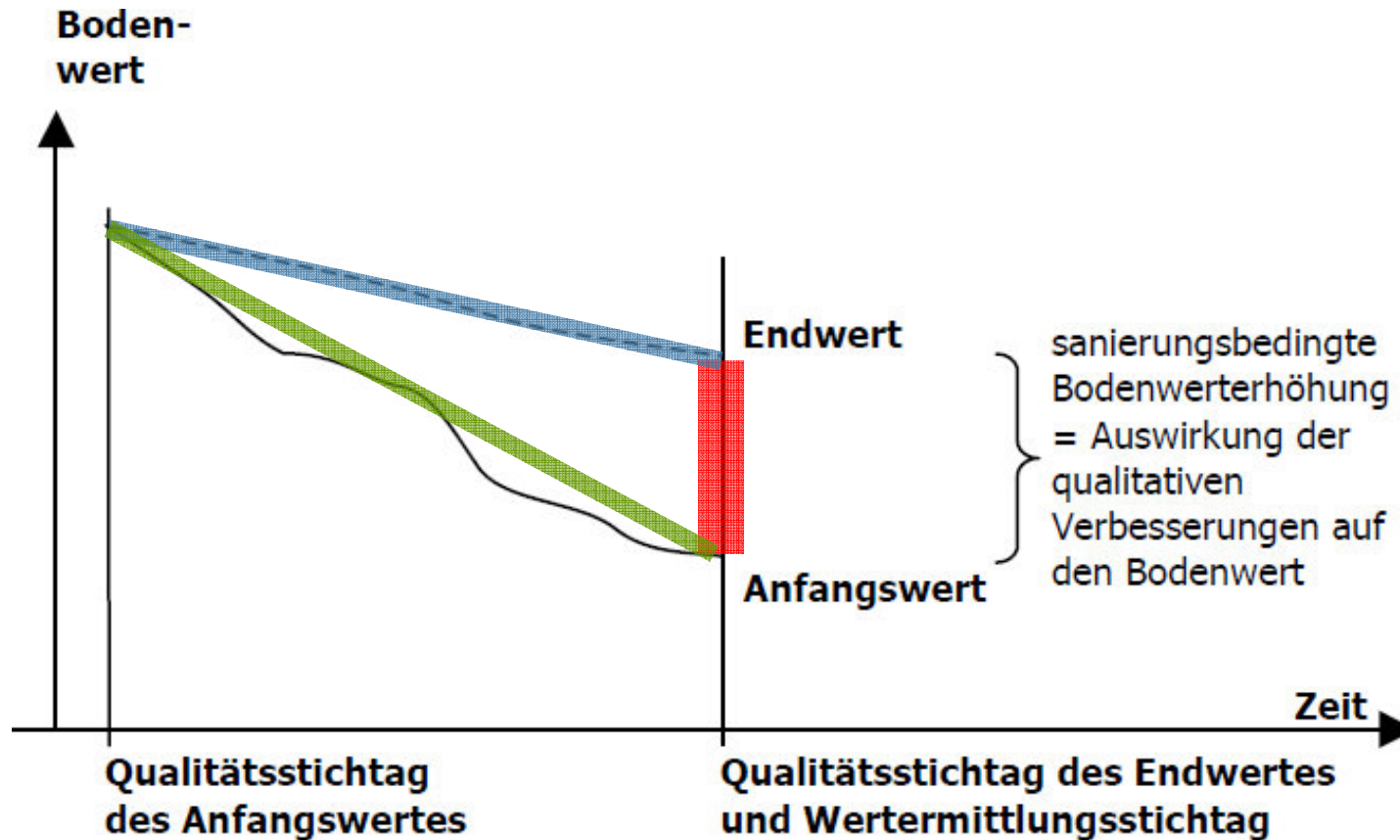


Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33





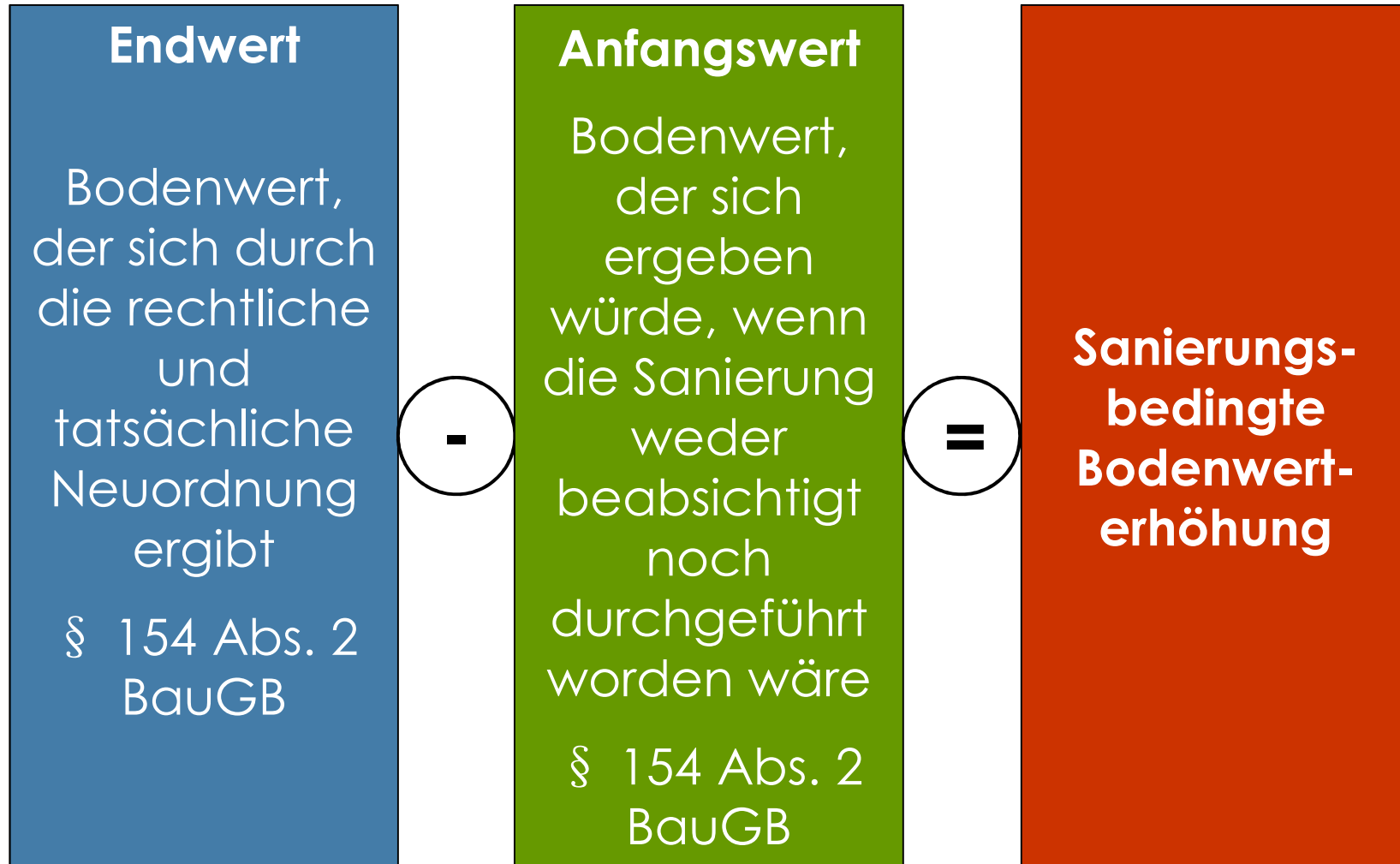
## Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten



Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33



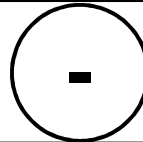
## Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung



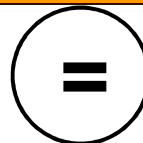


## Ausgleichsbetrag

**Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**  
§ 154 Abs. 1 BauGB



**Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag**  
§ 155 Abs. 1 BauGB



**Ausgleichsbetrag**



## Wertermittlung nach zwei Verfahren

- „**Modell Niedersachsen**“ → vorrangige Grundlage  
Gewicht 2
- „**Chemnitzer Modell**“ → Regionalbezug  
Gewicht 1
- unterschiedliche **Gewichtung** in Abhängigkeit der  
Zuverlässigkeit des jeweiligen Modells
- **Marktanpassung** aufgrund von Abweichungen vom  
Bundesdurchschnitt  
→ Besonderheiten z. B. Demographie, Wirtschaftskraft,  
Kaufkraft, Grenzregion



## „Modell Niedersachsen“

- Bewertung von **städtebaulichen Missständen** und durchgeführten **Maßnahmen**
  
- **Klassifizierung** des Anfangs- und des Neuordnungszustands
  
- in folgenden **Bewertungskomplexen**:
  - **Bebauung** – Aus- u. Einwirkung Umfeld
  - **Struktur** – Eigentumsverhältnisse, Erschließung
  - **Nutzung** – Verdichtung, Art u. Maß baulicher Nutzung
  - **Umfeld** – Verkehr, Infrastruktur, Grünanlagen



## „Modell Niedersachsen“ 2005

- 4 Komplexe in je **11 Klassen (Rangskala)** hinsichtlich **Misständen und Maßnahmen** unterteilt
  - Klassifikationsrahmen für Misstände und für Maßnahmen

**0**

### minimale Auswirkung

intakt  
günstig  
funktionsgerecht  
gut

...

**10**

### maximale Auswirkung

verfallen  
unzumutbare Situation  
unzumutbare Verhältnisse  
nicht funktionsgerecht

---

keine Maßnahmen erforderlich

---

Neubebauung / umfassende Neuordnung



## „Modell Niedersachsen“ 2005

- mit Hilfe einer **Matrix** (Ergebnis aus Untersuchungen in Niedersachsen) wird das **Mittel der Klassenwerte** festgelegt
- Berechnung nach **Interpolationsmethode**
- sanierungsbedingte Werterhöhung wird als **prozentuale Wertsteigerung** des Anfangswertes ermittelt
- von **Rechtsprechung anerkannt**



### „Chemnitzer Modell“

- verfolgt gleichen Ansatz wie Niedersachsenmodell
- **5** statt 4 **Bewertungskomplexe** → zusätzlich **Wohnlage**
- lediglich **7 Klassen**
- **Regionalisierung** durch Berücksichtigung des ortsüblichen Grundstücksmarkts





### „Chemnitzer Modell“

- sanierungsbedingte Werterhöhung wird mit Hilfe einer **Regressionsformel** direkt **berechnet**, keine Matrix
- sanierungsbedingte Werterhöhung wird als **prozentuale Wertsteigerung** des Anfangswerts ermittelt
- von **Rechtsprechung anerkannt**



## Ergebnis

Zonen	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> [AW] (aufgerundet)	vorläufige gewichtete prozentuale Bodenwertsteigerung in % [VBWST]	Faktor Markt-anpass-ung [MAF]	marktan-gepasste prozentuale Bodenwert-steigerung in % [MBWST] = [VBWST] x [MAF]	Endwert in €/m <sup>2</sup> [EW] (abgerundet)	sanierungs-bedingte Bodenwert-steigerung ([EW] - [AW] in €/m <sup>2</sup> rd.
Zone 1N	36,00	12,35	0,84	10,37	39,70	3,70
	▶▶▶ Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶					
Zone 2N	30,00	10,47	0,84	8,79	32,60	2,60
	▶▶▶ Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶					
Zone 3N	35,00	11,31	0,84	9,50	38,30	3,30
	▶▶▶ Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶					
Zone 4N	30,00	9,67	0,84	8,12	32,40	2,40
	▶▶▶ Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶					
Zone 5N	18,00	6,00	0,84	5,04	18,90	0,90
	▶▶▶ Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶					

Abb. 12: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Prozent und € pro m<sup>2</sup>

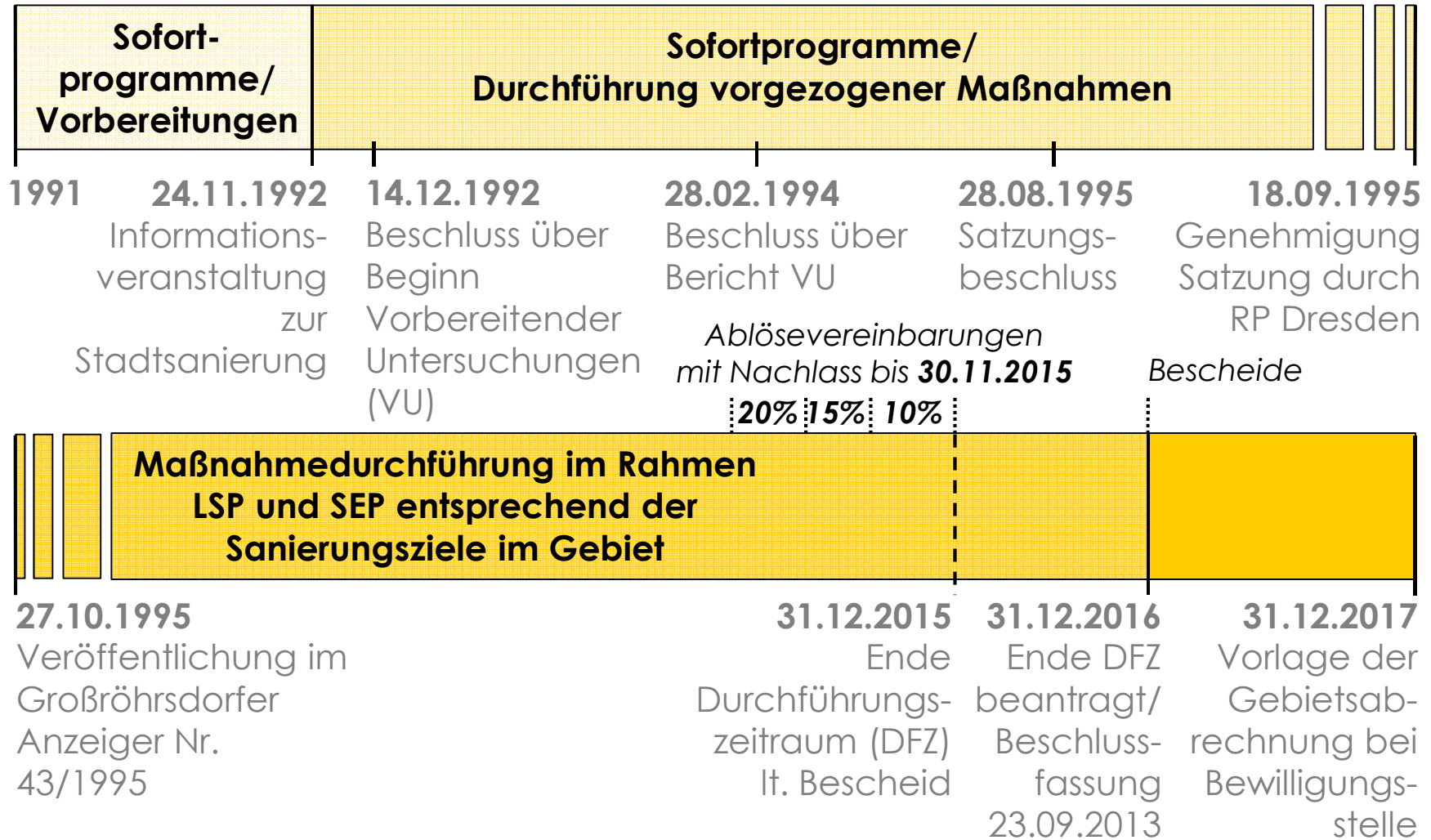


## Zusammenfassung der Ergebnisse

- **Bodenwertsteigerungen** (sanierungsbedingt)  
marktangepasst
  - prozentual zwischen **5,04 %** und **10,37 %**
  - absolut zwischen **0,90 €/m<sup>2</sup>** und **3,70 €/m<sup>2</sup>**
- höchste absolute Bodenwertsteigerung:  
**Bischofswerdaer Straße, Mühlstraße**



## Zeitablauf Sanierungsverfahren „Stadtkern“





### Wer zahlt?

- **Eigentümer** des Grundstücks
- **Teileigentümer** entsprechend Anteil
- d.h. auch Kirche, Landkreis, Bahn oder sonst. **öffentliche Bedarfsträger**  
aber: **Prüfung der dauerhaften Zweckbindung für öffentliche Nutzung**
- Wenn Fläche auf Dauer allg. Grundstücksverkehr entzogen, dann unterliegt sie keiner sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung
- **keine Zahlungspflicht für Gemeinde**, da Schuldner = Gläubiger → hier ggf. **Wertansatz** in Abrechnung



### Wann/Wie erfolgt Zahlung?

- vorzeitige **freiwillige Ablösung** mit **Vereinbarung**
  - solange Durchführungszeitraum der Maßnahme läuft
  - derzeit bis 31.12.2015, Verlängerung bis 31.12.2016 beantragt
  - als öffentlich-rechtlicher Vertrag
  
- **Bescheid**
  - nach rechtsverbindlicher Aufhebung
  
- Erörterung mit Eigentümer in jedem Fall





### Zielstellung

**Ablösung** mit öffentlich-rechtlichem Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen auf möglichst breiter Basis

Vorteile für Eigentümer U N D Stadt:

- ✓ **Abschläge** (Verfahrensnachlass)
- ✓ Einnahmen sofort **im Gebiet einsetzbar**
- ✓ **Rechtssicherheit**/geringer Verfahrensaufwand
- ✓ **Kalkulationssicherheit** (Endgültigkeit der Ablösung)
- ✓ Spielraum hinsichtlich **individueller Zahlungsmodalitäten und Fristen**
- ✓ **einkommenssteuerrechtliche Geltendmachung** prinzipiell möglich → individuelle Prüfung empfohlen
- ✓ höhere **Akzeptanz** als Bescheid



### Vorschlag

### Ablösung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag

in folgenden Schritten:

- **Ausstellung** zu Sanierungsergebnissen (derzeit laufend)
- Info im **Amtsblatt** mit Ergebnissen Städtebauförderung
- gleichzeitig **Anschreiben** an Eigentümer
- **Informationsflyer**
- **individuelle Beratungstermine** → Informationen
- **Entscheidung Eigentümer** zur Ablösung → Antragstellung durch Eigentümer → Vertrag





» Der Abschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern“ wird entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Abschlusserklärung vorbereitet und grundsätzlich durchgeführt.

Den Grundstückeigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern“ wird bei vorzeitiger, freiwilliger Ablösung des Ausgleichsbetrages ein gestaffelter Verfahrensnachlass bei Abschluss einer Ablösevereinbarung wie folgt gewährt:

- bis 31.03.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 20%,
- bis 30.06.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 15%,
- bis 30.11.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 10%. «



- **Abschlussklärung** gegenüber Bewilligungsstelle mit Angabe
  - Einnahmen
  - Maßnahmen
  - Durchführungszeitraum → Verlängerung beantragt
  
- **Vorschlag zum Einsatz der Einnahmen**
  - Hohe Straße
  - Kirchweg
  - Bahnhofstraße bis Kirchweg
  - Dachinstandsetzung Bauamt
  - Restmodernisierung Poststraße 1
  - Einzelgutachten
  - Abrechnungskosten / Sanierungsträger



## Maßnahmeplan 2014



Sanierungsgebiet  
„Stadtkern“

zukünftig  
vorgesehene  
Maßnahmen

im Antragsjahr  
vorgesehene  
Maßnahmen

abgeschlossene  
Maßnahmen