



Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Sanierungsgebiet Bretnig-Hauswalde „Ortskern“

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 10.11.2015



Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- 1. Sachstandsbericht**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und des Ausgleichsbetrages**
- 4. Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung**
- 5. Erhebung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung**
- 6. Weitere Vorgehensweise**
- 7. Beschlussvorschlag**

Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Bretinig-Hauswalde

1. Sachstandsbericht

1.1. Abgrenzungsplan



1.2. Grunddaten Sanierungsgebiet:

Förderprogramm:	Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Gebietsgröße:	18,7 ha (ursprüngl. 13,8 ha)
Verfahrenslaufzeit:	1995 bis vorauss. 2017
geschätzte förderfähige Gesamtkosten:	3.648 T€
davon an Förderrahmen bisher bis 2014 bewilligt:	3.648 T€
entspricht Finanzhilfe Bund/Land:	2.432 T€
entspricht Eigenanteil Gemeinde:	1.216 T€
1 € Fördermittel → 8 € Folgeinvestitionen:	ca. 30 Mio €

1.3. Ablauf der Sanierung

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Programmaufnahme | 1995 |
| - Beschluss zur Durchführung
Vorbereitender Untersuchungen | 06.10.1995/Änderung
vom 06.11.1995 |
| - Durchführung vorgezogener Maßnahmen | |
| - Satzungsbeschluss zur förmlichen
Festlegung des Sanierungsgebietes | 04.06.1996 |
| - Genehmigung der Satzung durch das
Regierungspräsidium | 27.11.1996 |
| - Beginn der Sanierungsdurchführung | |
| - Beschluss der 1. Änderungssatzung | 10.12.2002 |
| - Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes | 01/2006 |
| - Beschluss der 2. Änderungssatzung | 27.03.2008 |

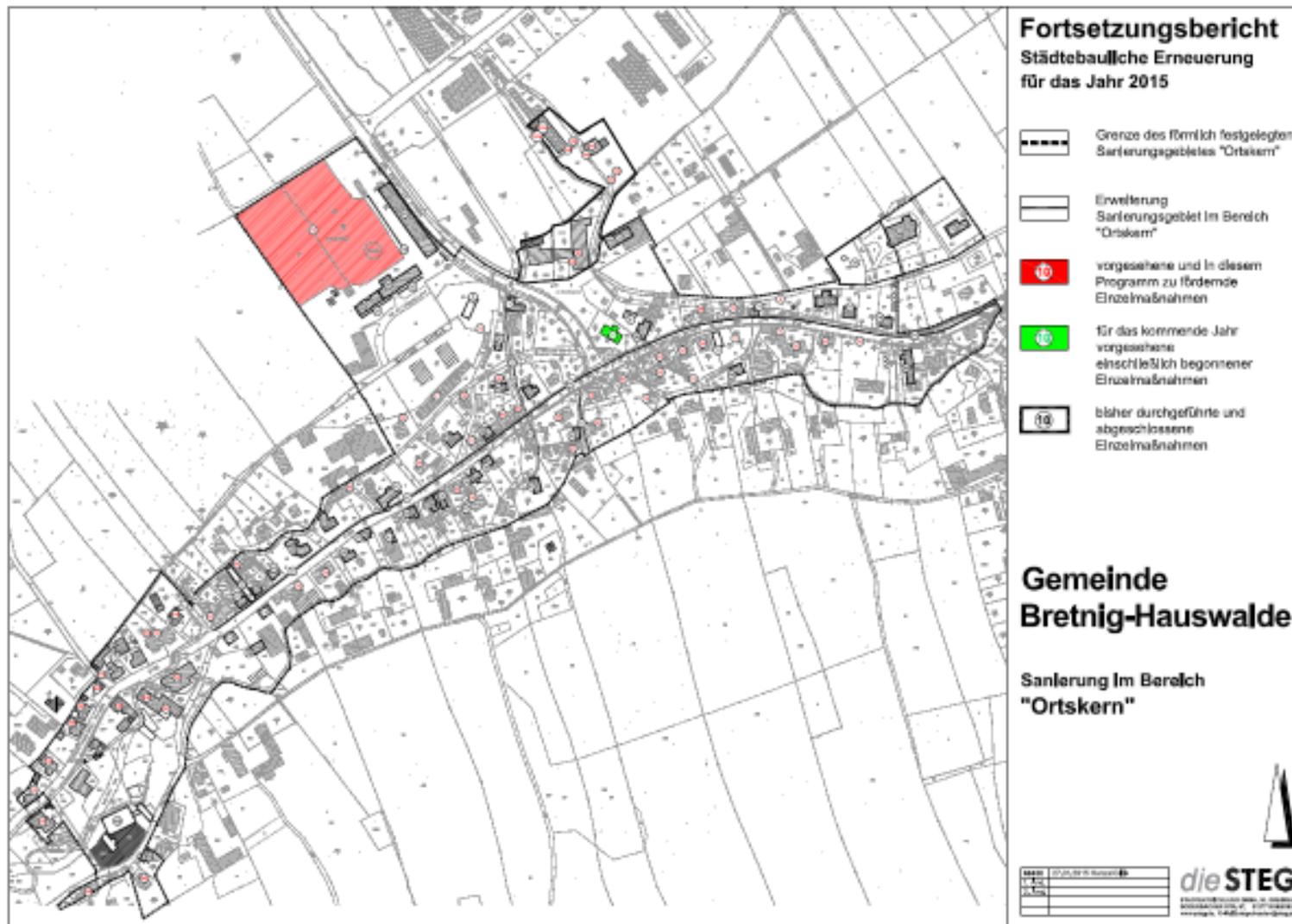
Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Bretinig-Hauswalde

1.4. Umgesetzter Förderrahmen

8 Ordnungsmaßnahmen Abbruch	288 T€
6 Ordnungsmaßnahmen Erschließung/Grünbereiche	477 T€
33 private Baumaßnahmen	337 T€
4 Baumaßnahmen Gemeinbedarf (einschl. Kirche)	1.796 T€
1 Grunderwerb	29 T€
Vorbereitung, Fortschreibung, Verfahrensbetreuung, Zwischenabrechnungen	720 T€

Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Bretnig-Hauswalde

1.5. Maßnahmeübersicht



Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Brettnig-Hauswalde

1.6. Beispiele aus der Sanierungsdurchführung

„Klinkenplatz/Hofepark“

Ordnungsmaßnahmen Gemeinde

Ehemalige Brauerei - alt



Ehemalige Brauerei - neu



„Klinkenplatz/Hofepark“

Baumaßnahmen Gemeinde

Mehrweckgebäude/„Hofescheune“ mit Wohnen und Feuerwehr- alt



Mehrweckgebäude/„Hofescheune“ mit Wohnen und Feuerwehr- neu



„Klinkenplatz/Hofepark“

Baumaßnahmen Gemeinde

Mehrzweckgebäude/„Hofescheune“ mit Wohnen und Feuerwehr- neu



„Klinkenplatz/Hofepark“

Baumaßnahmen Gemeinde

Gemeindeamt und Kindertagesstätte



„Klinkenplatz/Hofepark“

Baumaßnahmen Gemeinde

Gemeindeamt und Kindertagesstätte



„Bischofswerdaer Straße“

Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde

Bischofswerdaer Str./BA/Verbindungswege



Röderbrücke

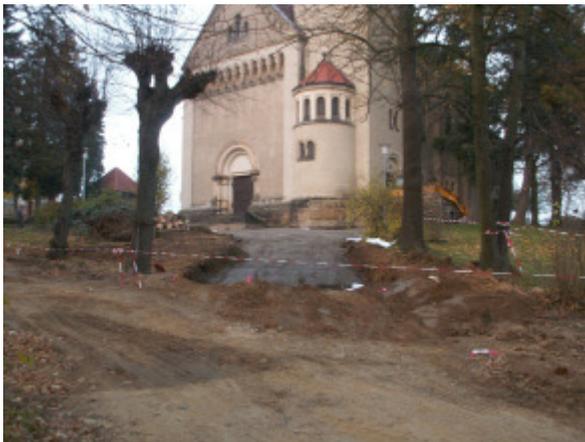


Abbruch/Freifläche Bischofswerdaer Str. 78



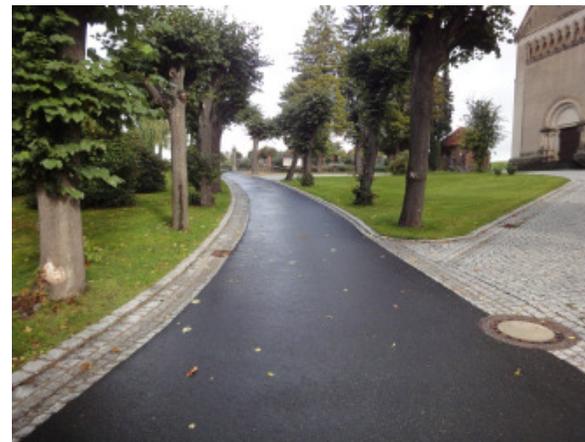
„Platz an der Kirche“

Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde



„Platz an der Kirche“

Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde



„Platz an der Kirche“

Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde



„Platz an der Kirche“, „Klinkenplatz“

Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen



„Bischofswerdaer Straße“

Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen



„Bischofswerdaer Straße“

Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen



„Bischofswerdaer Straße“

Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen



„Mühlberg“

Private Ordnungsmaßnahmen



„Mühlberg“

Private Ordnungsmaßnahmen



2. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)

im Baugesetzbuch (BauGB)

- Zweites Kapitel: Besonderes Städtebaurecht Sanierungsmaßnahmen
- Drittes Kapitel: Sonstige Vorschriften u.a. Wertermittlung und Aufgaben Gutachterausschuss

- **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit Bestimmung des Sanierungsverfahrens**

„umfassendes“, „klassisches“ d. h. „**Regelverfahren**“

- ✦ Das Regelverfahren ist anzuwenden:
 - wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird
 - wenn voraussichtlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eintreten.

Im Regelverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften Anwendung:

§§ 152 bis 156a BauGB

- Ausgleichsbetrag nur im Regelverfahren
- keine Erschließungsbeiträge (§ 127 Abs. 2) im Regelverfahren

Die Verfahrensfestlegung erfolgt über eine „**Erforderlichkeitsprüfung**“ d. h., im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen besteht **keine Wahlmöglichkeit** für die Kommune.

- Verwaltungsvorschrift StBauE des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 20.08.2009
- Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet Bretnig-Hauswalde „Ortskern“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen vom 31.07.2015

3. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und des Ausgleichsbetrages

§ 154 BauGB

Der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat **zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld** zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks:

Ausgleichsbetrag = Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Anfangswert (AW)

= Bodenwert **ohne Bebauung**, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung **weder beabsichtigt noch durchgeführt** worden wäre:
§ 154 Abs. 2 BauGB

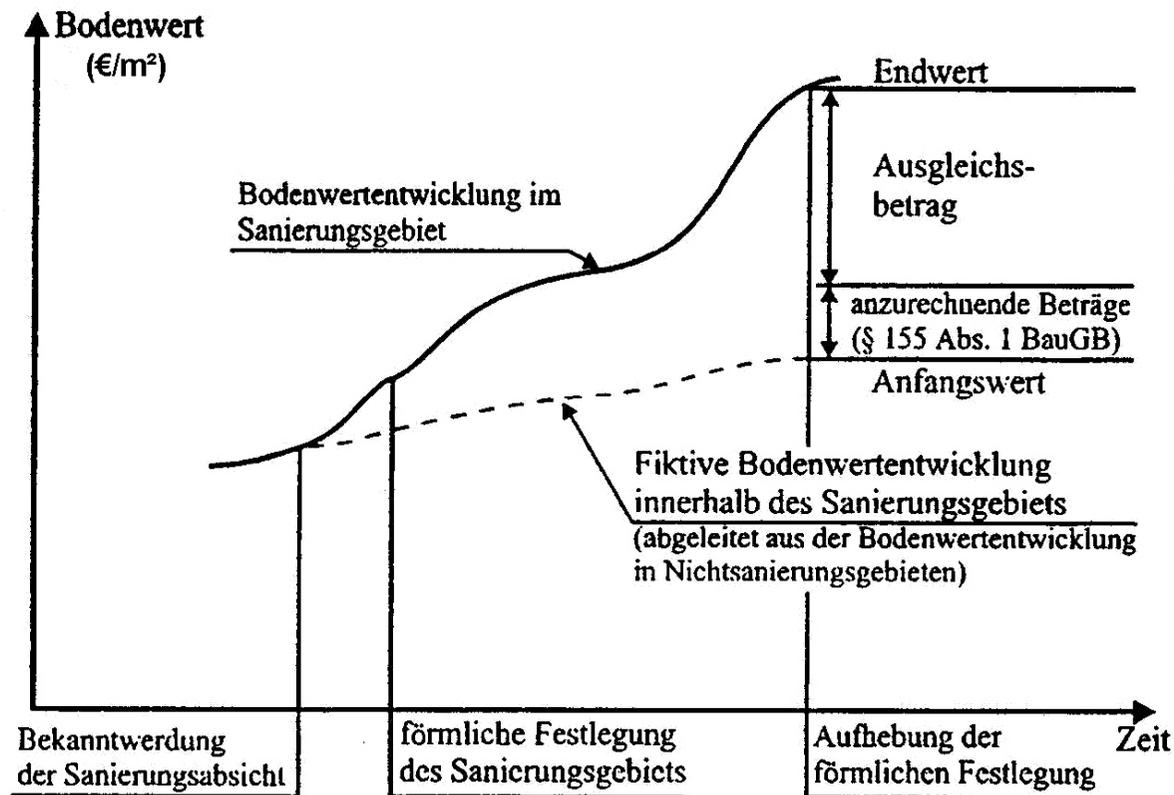
Endwert (EW)

= Bodenwert **ohne Bebauung**, der sich durch die **rechtliche und tatsächliche Neuordnung** des Sanierungsgebiets ergeben würde
bzw. ergibt: § 154 Abs. 2 BauGB

Anfangs- und Endwert sind auf den selben Stichtag zu ermitteln.

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag



Wichtig!

Es werden nicht die **Kosten der Sanierung** auf die Grundstückseigentümer umgelegt, wie z. B. bei der Erschließung,

sondern

die Eigentümer im Sanierungsgebiet haben die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen** auszugleichen, daher Ausgleichsbetrag und **nicht** Ausgleichsbeitrag !

Vorgehensweise bei der Wertermittlung

Die städtebaulichen Missstände und die durchgeführten Maßnahmen werden in **gleichartig strukturierte Bewertungsrahmen** eingeordnet (klassifiziert).

Jeder Bewertungsrahmen ist in die **vier Komplexe**

- **Bebauung** (Umgebungsbebauung, bauliches Umfeld),
- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage)
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

und **10 Klassen** mit Stichwortangaben zu typischen Klassenmerkmalen gegliedert.

Gutachten vom 31.07.2015 Wertermittlungsstichtag 31.12.2012

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen



GUTACHTEN

zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
(Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1224),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)) im

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Bretnig-Hauswalde



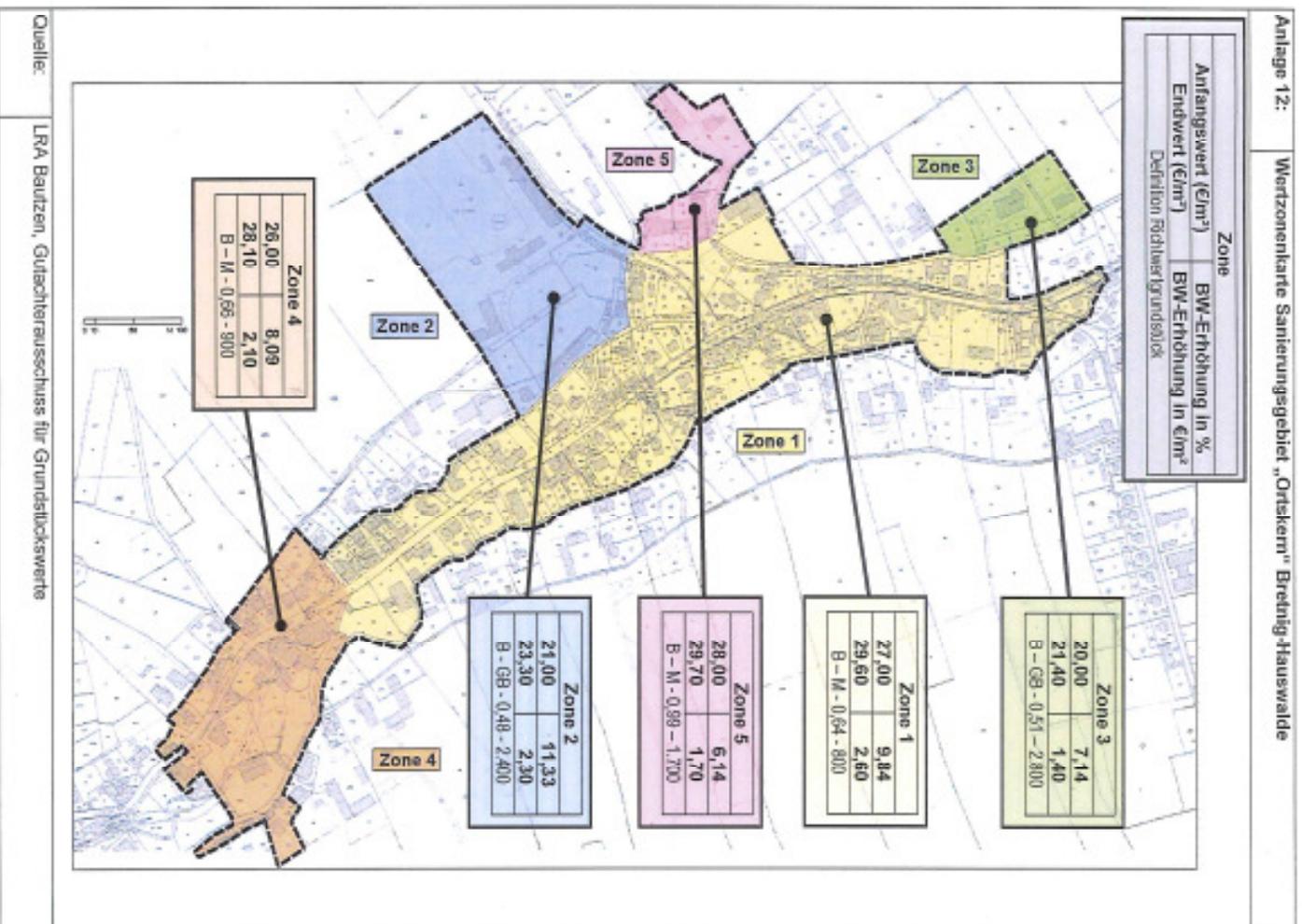
Stichtag für die Qualitätsbemessung:	für die Anfangswerte:	06.10.1995 13.08.2002 23.10.2007
	für die Endwerte:	30.11.2017
Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse:	für die Anfangs- und Endwerte:	31.12.2012
Kamenz, den 31.07.2015		

Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten besteht aus 105 Seiten incl. 14 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für den Gutachterausschuss Bautzen.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Zonen	Anfangswert in €/m ² (AW) (aufgerundet)	marktange- passte pro- zentuale Bodenwert steigerung in %	Endwert in €/m ² (EW) (abgerundet)	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung (EW) - (AW) in €/m ² rd.
Zone 1 – Ortslage	27,00	9,84	29,60	2,60
Zone 2 – ehem. Rittergut/ Hofepark	21,00	11,33	23,30	2,30
Zone 3 – Kirche/Pfarrhaus/KD	20,00	7,14	21,40	1,40
Zone 4 – Mühlberg	26,00	8,09	28,10	2,10
Zone 5 – nördl. Klinkenplatz	28,00	6,14	29,70	1,70



Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Anzahl Flurstücke:	226
Anzahl Erhebungsfälle:	110 EHF
Summe Ausgleichsbetrag:	264.778,- €

4. Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung

Die Gemeinde **muss** spätestens nach Abschluss der Sanierung prüfen, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen (sBW) eingetreten sind.

Die Gemeinde ist **automatisch im Erhebungsverfahren**, wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gutachtlich festgestellt worden sind.

Die Gemeinde **hat keinen Entscheidungsspielraum** hinsichtlich einer Erhebung oder Nichterhebung.

§ 155 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Die Ablösung erfolgt durch einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag**.

VwV-StBauE Abschnitt D 21.3

Die Gemeinde kann bis **1 Jahr** vor dem geplanten Abschluss der Sanierungsmaßnahme einen Verfahrensnachlass von bis zu 20% auf Ausgleichsbeträge geben:

Ablösebetrag = Ausgleichsbetrag - 20% Nachlass

Vorteile Grundstückseigentümer

- Geringere Kosten durch Nachlass
- Kaufpreisgenehmigung gem. **§ 153 Abs. 2 Satz 2 BauGB** durch Gemeinde entfällt
- Planungssicherheit im Hinblick auf künftig anfallende Kosten und evtl. vorzeitiger Steuervorteil

Vorteile Gemeinde

- Ablösebeträge können sofort für weitere Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden und sind nicht an den Freistaat zurückzuzahlen
- Geringerer Verwaltungsaufwand gegenüber AGB-Bescheid:
 - keine Einzelgutachten,
 - kein Prozessrisiko,
 - Kaufpreisprüfung entfällt.
- Risiko aufgrund Insolvenz oder Nichterreichbarkeit entfällt
- **Leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit**

Ablösung des Ausgleichsbetrags

Summe Ausgleichsbetrag: 264.778,- €

20% Nachlass: - 52.956,- €

Summe Ablösebetrag: 211.822,- €

Anteil bei Ablösung:

bis 800 €	25 % EHF
800 € - 1.600 €	29 % EHF
1.600 – 4.000 €	33 % EHF
4.000 – 6.400 €	11 % EHF
> 8.000 €	2 % EHF

5. Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung

§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung von der Gemeinde per **Bescheid** zu erheben.

Der Betrag wird **einen Monat** nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Zeitpunkt Sanierungsabschluss

= Tag der öff. Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung.

Der Ausgleichsbetrag ist keine öffentliche Last, d.h. ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer, der zum Zeitpunkt Sanierungsabschluss im Grundbuch steht (§ 154 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

- Grundlage für den Ausgleichsbetragsbescheid ist ein **Einzelgutachten** über die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks.
- Die Gemeinde muss dem Eigentümer vor der Zustellung des Bescheids **Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung** der Wertermittlung geben (**§ 154 Abs. 4 BauGB**).
- Die Gemeinde hat eine **5 jährige Festsetzungs-** und eine **4-jährige Erhebungsverjährung** zu beachten!
- **Widerspruch** ist vom Eigentümer bei der Kommune einzulegen, **Klage** beim Verwaltungsgericht einzureichen.

6. Weitere Vorgehensweise

24.11.2015

Vorgesehene Beschlussfassung durch den Gemeinderat zum Abschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und gestaffelten Verfahrensnachlass bei vorzeitiger freiwilliger Ablösung des Ausgleichsbetrages

bis 30.11.2015

Information der Eigentümer über die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge/
Versand der Ablösevereinbarungen an die ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer mit Verfahrensnachlass 20 %

bis 15.12.2015

Übergabe der Abschlusserklärung zur geordneten Beendigung des Sanierungsgebietes an die SAB

bis 31.05.2016

Versand Ablösevereinbarungen mit Verfahrensnachlass 15 %

bis 30.08.2016

Versand Ablösevereinbarungen mit Verfahrensnachlass 10 %

2015

Einstellung der Kosten für Wertansätze/AGB per Bescheid in den HH 2016/2017
(Vorfinanzierung)

2016

Ablösung AGB

Durchführung von Maßnahmen mit Einnahmen aus Ablösebeträgen/Wertansätzen

2016/2017

Erstellung Einzelgutachten für AGB-Bescheide

Durchführung von Maßnahmen mit Einnahmen aus Ablösebeträgen/Wertansätzen

bis 30.11.2017

Voraussichtliche Aufhebung Sanierungssatzung

2018

Erhebung AGB per Bescheid

2018

Fertigstellung und Abgabe Sanierungsabrechnung (spätestens 1 Jahr nach
Aufhebung der Satzung)

7. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Bretnig-Hauswalde beschließt:

- a) Der Abschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern“ wird entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Abschlusserklärung vorbereitet und durchgeführt.

Abschlusserklärung für die Beendigung der Sanierungsgebiete durch die Gemeinden im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP)

Programmgemeinde:	Brettnig-Hauswalde
Fördergebiet:	„Ortskern“
Durchführungszeitraum der Gesamtmaßnahme: Die zum Erreichen der Sanierungsziele erforderlichen Einzelmaßnahmen inkl. der voraussichtlich zuwendungsfähigen Ausgaben werden verbindlich in Anlage 1 zu dieser Erklärung aufgeführt. Diese Einzelmaßnahmen werden innerhalb des Durchführungszeitraums der Gesamtmaßnahme durchgeführt.	1995 - 2017
Die Finanzierung der vorgenannten Einzelmaßnahmen erfolgt mit bewilligten Finanzhilfen i. H. v. und sanierungsbedingten Einnahmen i. H. v. gemäß Anlage 2 zu dieser Erklärung.	0 € 243.790,00 €
Die Programmgemeinde bestätigt die Vorfinanzierung des Differenzbetrages, der sich aus den bestehenden Bewilligungen und dem förderrechtlich möglichen Zuwendungsbetrag ergibt, mit kommunalen Eigenmitteln.	
Die in dieser Erklärung angegebene Höhe der Ablöse- und Ausgleichsbeträge beruht auf der vom Gutachterausschuss im Landkreis Bautzen zonalen Ermittlung der Bodenwerte vom:	31.07.2015
Geplante Beendigung der Gesamtmaßnahme/ Satzungsauflhebung bis:	30.11.2017
Einreichung der Gebietsabrechnung durch die Programmgemeinde bis zum:	30.11.2018

Anlage 1: Übersicht über die im Zeitraum 2015 - 2017 vorgesehenen Einzelmaßnahmen

Anlage 2: Übersicht über die im Zeitraum 2015 - 2017 erwarteten Einnahmen

..... **Liebmann**.....

Datum **Unterschrift Gemeinde (Bürgermeisterin)**

1. Erläuterung der voraussichtlichen sanierungsbedingten Einnahmen:

- Ermittelte Ausgleichsbeträge gesamt:	264.778 €
- Voraussichtliche Ablösung 85 % der Erhebungsfälle (mit Nachlass 20 %)	180.050 €
- voraussichtliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid 15 % der EHF abzüglich 20 % Risikoabschlag	31.772 €
- Wertansatz für das privatwirtschaftlich nutzbare Grundstück Bischofswerdaer Straße 78, Fl.-st. 331/4, Zone 1, 1080 m ² x 29,60 €/m ²	31.968 €
Gesamt	243.790 €

2. Einsatz der Einnahmen für die Maßnahmen

<p>Abbruch der „Niederer Schule“ Am Klinkenplatz 2 und Gestaltung der Freifläche – damit Beseitigung eines erheblichen Missstandes</p>	
<p>Gestaltung von Grün- und Aufstellflächen einschließlich Baumarbeiten und Neupflanzung als 3. BA des Hofeparkes</p>	

- b) Den Grundstückseigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ wird bei vorzeitiger, freiwilliger Ablösung des Ausgleichsbetrages ein gestaffelter Verfahrensnachlass bei Abschluss einer Ablösevereinbarung wie folgt gewährt:
- bis 30.04.2016 Reduzierung des Ablösebetrages um 20 %
 - bis 31.07.2016 Reduzierung des Ablösebetrages um 15 %
 - bis 30.11.2016 Reduzierung des Ablösebetrages um 10 %



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!