

Verfahren/Ablauf

- ▶ Persönliches Anschreiben an alle Ausgleichsbetragspflichtigen
- ▶ Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch Abschluss einer **Ablösevereinbarung** (§ 154 Abs. 3 BauGB)
 - öffentlich-rechtlicher Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen
 - **Vorteile:**
 - ✓ Verfahrensnachlass kann gewährt werden
 - ✓ Einnahmen sind im Sanierungsgebiet sofort einsetzbar
 - ✓ Rechtssicherheit
 - ✓ Kalkulationssicherheit/frühzeitige Kostensicherheit für den Eigentümer (Endgültigkeit der Ablösung)
 - ✓ größerer Ermessensspielraum der Stadt hinsichtlich Zahlungsmodalitäten (Ratenzahlung/Fälligkeiten)
- ▶ Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs bei der Stadt
 - Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1 BauGB)
 - Zahlungsmodalitäten (§ 154 Abs. 5 BauGB)
 - Möglichkeit der einkommenssteuerrechtlichen Geltendmachung beim Finanzamt
- ▶ Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat nach dem 31.12.2016
- ▶ Erhebung der Ausgleichsbeträge per **Bescheid**, wenn keine Ablösevereinbarung geschlossen wurde (§ 154 Abs. 4 BauGB)
- ▶ Zahlungspflicht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids

* Erhebung Stadt Großröhrsdorf 2012

Impressum

Herausgeber: Stadt Großröhrsdorf
Gestaltung, Zonenplan, Fotos:
GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co.KG
Großröhrsdorf, Juli 2014

Dieser Flyer wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ gefördert:



Ihre Ansprechpartner

▶ Sanierungsbeauftragter der Stadt Großröhrsdorf

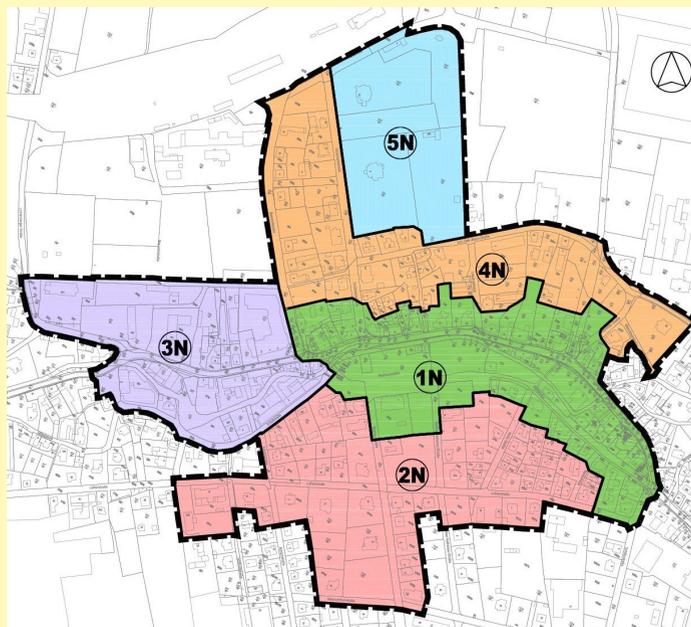
GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co.KG
Andrea Schreyer
An den Anlagen 20
09405 Zschopau
Tel.: (03725) 233 47
Mail: schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de

▶ Stadtverwaltung Großröhrsdorf

Bauverwaltung
Adolphstraße 18
01900 Großröhrsdorf
Tel.: (035952) 282 60
Mail: bauamt@grossroehrsdorf.de

Finanzverwaltung
Rathausplatz 1
01900 Großröhrsdorf
Tel.: (035952) 283 20
Mail: kaemmerei@grossroehrsdorf.de

▶ Zonenplan Sanierungsgebiet



Stadt Großröhrsdorf

Sanierungsgebiet Stadtkern



AUSGLEICHSBETRÄGE

Informationen für
Grundstückseigentümer
im Sanierungsgebiet

23 Jahre Sanierung „Stadtkern“

Eine bedeutende Phase der Stadtentwicklung in Großröhrsdorf neigt sich dem Ende zu, die Sanierung des Gebietes „Stadtkern“:

- ▶ 1991 Aufnahme in das Landessofortprogramm (LSP)
- ▶ 1994 Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP)
- ▶ Beschluss des Stadtrates vom 28.08.1995 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ gemäß § 142 BauGB

Aus den beiden Förderprogrammen sind bis Ende 2013 folgende öffentliche Mittel in das Sanierungsgebiet investiert worden:

- ▶ LSP: 941 T€ (je 1/3 Bund, Land und Stadt)
- ▶ SEP: 8,6 Mio. € (je 1/3 Bund, Land und Stadt)

Insgesamt wurden 9,6 Mio. € öffentliche Mittel im Sanierungsgebiet eingesetzt, die in erheblicher Größenordnung durch private Investitionen komplementiert wurden.

Insgesamt konnten 100 private Baumaßnahmen (1,6 Mio. € Gesamtförderrahmen) gefördert werden. Hinzu kommen 56 Ordnungsmaßnahmen (3,3 Mio. €). Darunter befinden sich die Sanierung der Ufermauer, der Ausbau der Schulstraße und der Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 1. Es wurden außerdem 11 kommunale Baumaßnahmen (3 Mio. €) realisiert, wie z. B. die Sanierung der Kulturfabrik, der Kita Agnesheim und des Rathauses. Daneben wurden 7 Sicherungsmaßnahmen (1 Mio. €) durchgeführt.

Sämtliche Zuwendungen aus den Programmen der Städtebauförderung trugen unmittelbar dazu bei, die Lebens- und Wohnqualität im Stadtkern nachhaltig zu verbessern und führten zu einer sichtbaren Aufwertung des Gebietes (55% Einwohnerzuwachs, 73% sanierte Gebäudesubstanz, moderater Leerstand (7% Wohnen, 6% Gewerbe))*.



Schulstraße 2 - Kulturfabrik



Erhebung von Ausgleichsbeträgen

x Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Nach nunmehr 22 Jahren ist das Sanierungsverfahren zum Abschluss zu bringen. Die positiven Ergebnisse der Sanierung beeinflussen den Bodenwert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Nach Bundesrecht (§ 154 BauGB) ist die Stadt **verpflichtet**, die Grundstückseigentümer anteilig zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Fördermittel zu beteiligen – und zwar in Höhe der **durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke = Ausgleichsbetrag**. Da im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, stellt die Erhebung der Ausgleichsbeträge die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer innerhalb der Gesamtstadt her.

x Was sind Ausgleichsbeträge?

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die sogenannte **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** eines Grundstücks. Diese besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Bezugspunkt ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungsatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird. Weder für die Stadt noch für den Grundstückseigentümer soll ein Gewinn oder ein Verlust aus der Sanierung entstehen. Deshalb wird mit dem Ausgleichsbetrag auch nur jener Wertzuwachs des Bodens abgeschöpft, der tatsächlich sanierungsbedingt ist.

x Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (Auszug)

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; [...]



Bischofswerdaer Str. 12 - ehem. Eisengießerei



Erhebung von Ausgleichsbeträgen

x Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Zahlungspflichtig ist, wer **Eigentümer bzw. Teileigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich der Sanierungsatzung** ist.

x Berechnung des Ausgleichsbetrages

Grundlage für die Berechnung ist das **Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreis Bautzen über die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten** (Zonenanfangs- und Zonenendwerte) für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ in Großröhrsdorf.

$$\begin{aligned} & \text{Endwert in €/m}^2 \\ & - \text{Anfangswert in €/m}^2 \\ & = \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \times \text{Grundstücksfläche in m}^2 \\ & = \text{Ausgleichsbetrag in €} \end{aligned}$$

Im Gutachten wird das Sanierungsgebiet in 5 Bodenrichtwertzonen untergliedert. In diesen Zonen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zwischen 0,90 €/m² und 3,70 €/m² ermittelt worden. Diese Werte sind der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für jedes Grundstück zugrunde zu legen.

x Was geschieht mit den Ausgleichsbeträgen?

Es ist vorgesehen, eingenommene Ausgleichsbeträge für weitere Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet zu verwenden (z. B. Straßenbaumaßnahmen). Bei Erhebung und Verwendung der Ausgleichsbeträge bis 2016 verbleiben die Einnahmen im Sanierungsgebiet und müssen nicht an Bund und Freistaat abgeführt werden.



Rathausstraße 8