



## SANIERUNGSMABNAHME „ORTSKERN“ BRETNIG-HAUSWALDE

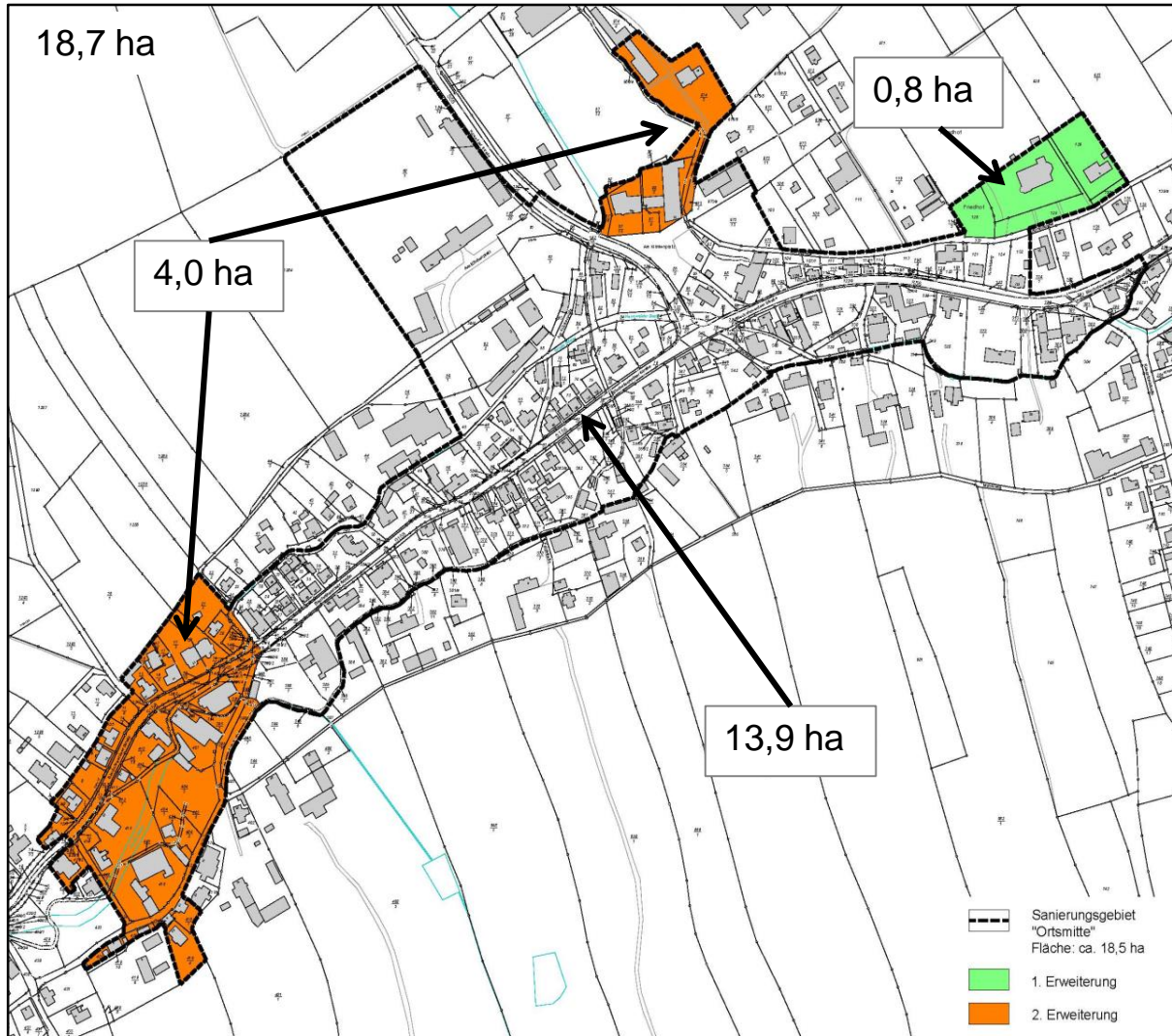
ABRECHNUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

27. NOVEMBER 2018

## AGENDA

1. Sanierungsbericht
2. Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag
3. Sanierungsabrechnung

## 1. Sanierungsbericht



Förmliche Festlegung: 1996

1. Erweiterung: 2006  
(Kirche)

2. Erweiterung: 2008  
(Klinkenplatz, Sporteinrichtung,  
Brachflächen in Richtung  
Großröhrsdorf)

**Abgrenzung des  
Sanierungsgebietes mit  
Erweiterungen**

## 1. Sanierungsbericht

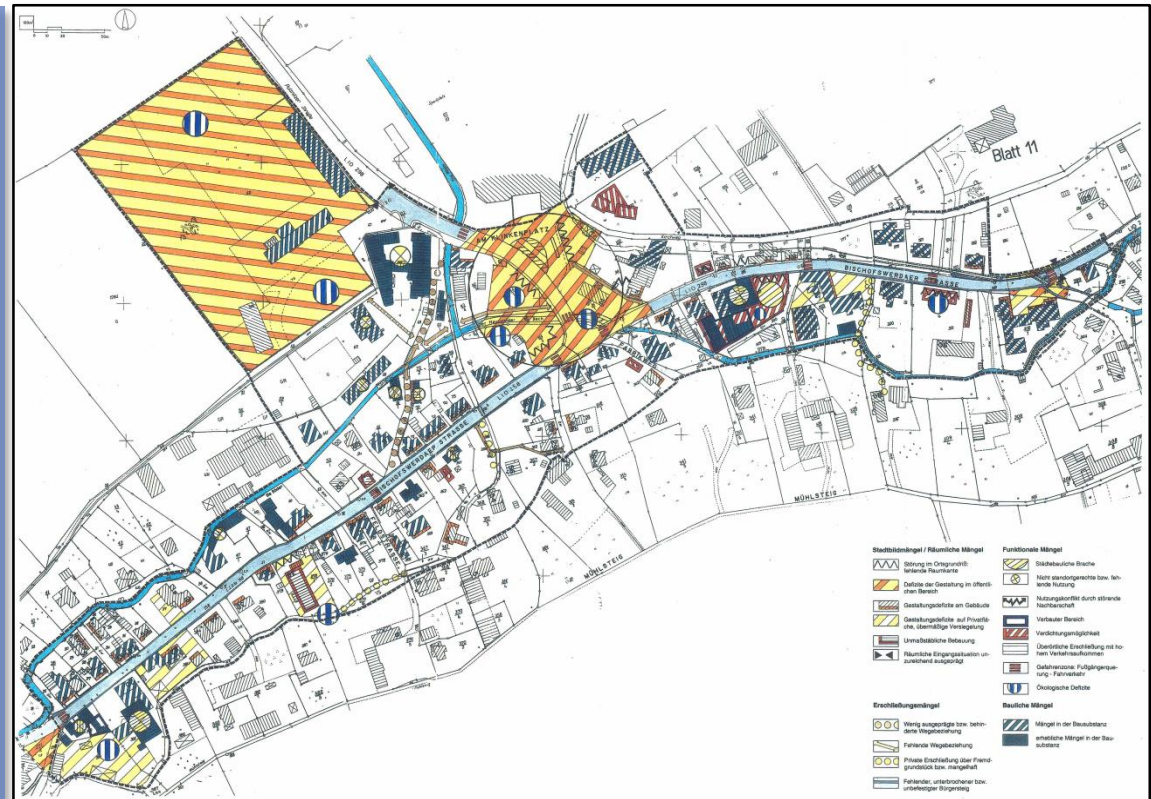
01.01.1995	Programmaufnahme SEP
04.06.1996	Beschluss der Sanierungssatzung (Größe 13,9 ha)
14.12.1996	Rechtskraft der Sanierungssatzung
10.12.2002	Beschluss der 1. Änderungssatzung (Größe 14,7 ha)
11.01.2003	Rechtskraft der 1. Änderungssatzung
27.03.2008	Beschluss der 2. Änderungssatzung (Größe 18,7 ha)
04.04.2008	Rechtskraft der 2. Änderungssatzung
31.12.2017	Ende des Durchführungszeitraumes
27.02.2018	Beschluss der Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
10.03.2018	Rechtskraft der Aufhebungssatzung

**Formeller Ablauf des  
Sanierungsgebietes**

# 1. Sanierungsbericht

## Städtebauliche Missstände (gemäß VU 1996)

- Schlechter innerer und äußerer Zustand der Gebäude mit hohem Leerstand
- Stark von der Industrialisierung geprägtes Ortsbild mit verbauten Innenbereichen
- Verfallene Wohn- und Arbeitsstätten; städtebauliche Brachen
- Infrastrukturelle Defizite, wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen im Straßenzug Pulsnitzer Straße / Bischofswerdaer Straße
- Missstände in PKW-Stellplatzbereichen und fehlende Kapazitäten



Die städtebaulichen Missstände wurden im Rahmen der VU zur 2. Gebietserweiterung im Jahr 2006 überprüft und fortgeschrieben

# 1. Sanierungsbericht

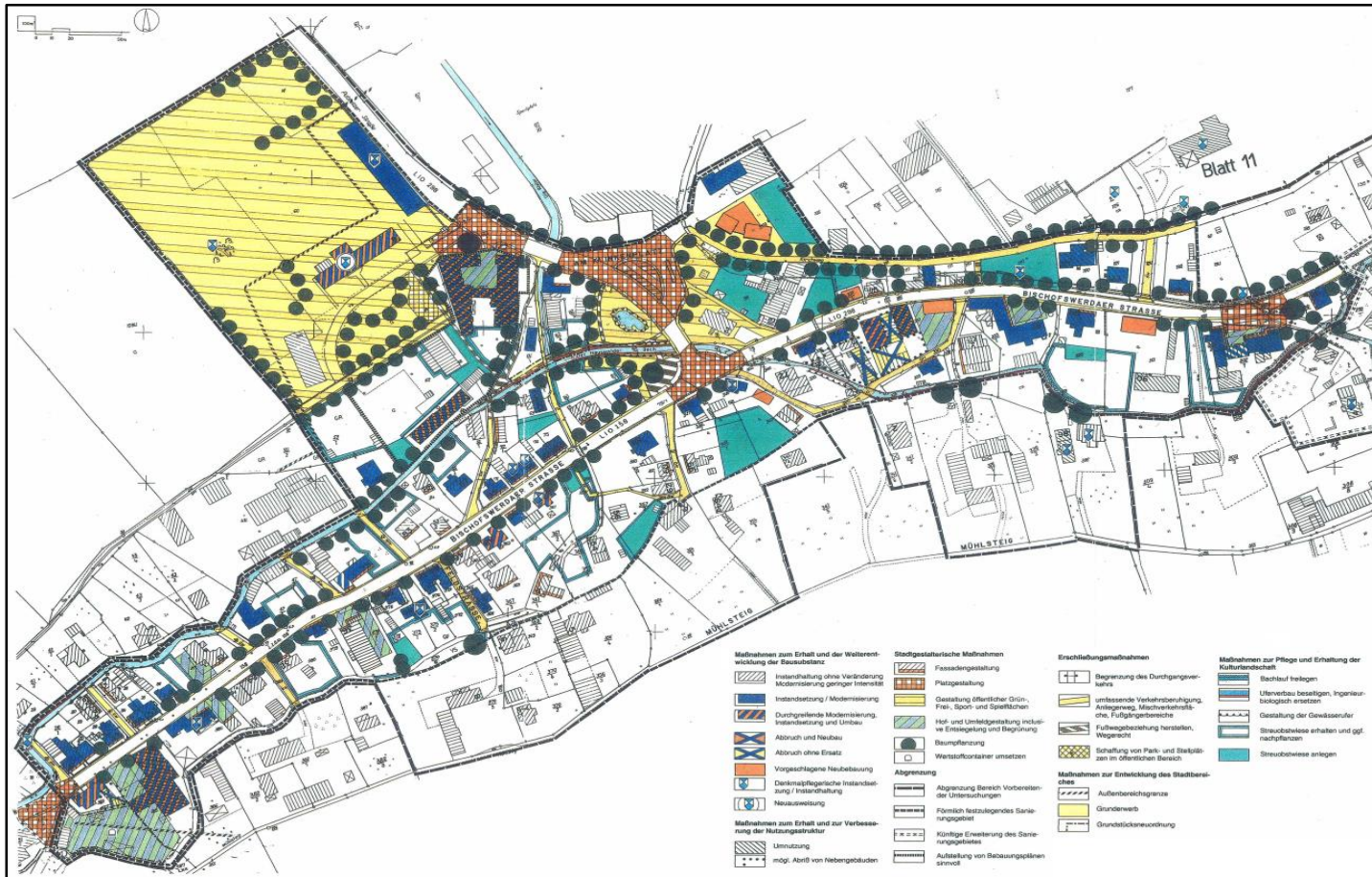
## Sanierungsziele

Aus den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes festgestellten städtebaulichen Missständen wurden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Instandsetzung von Gebäuden
- Aufwertung des Ortsbildes durch Modernisierungsmaßnahmen
- Instandsetzung der Gebäudesubstanz
- Gestalterische und bauliche Aufwertung von Erschließungs- und Gebäudebereichen mit den Schwerpunkten Hofepark und Platz an der Kirche
- Gestalterische Aufwertung der Grundstücksbereiche, wie an der Bischofswerdaer Straße 78
- Weiterentwicklung der bestehenden Ortsstruktur, vor allem im Bereich der ehemaligen Brauerei, des Klinkenplatzes und der Kirche

# 1. Sanierungsbericht

## Maßnahmeplan (gemäß VU 1996)



Der Maßnahmeplan und das Neuordnungskonzept wurden im Jahr 2006 fortgeschrieben

## 1. Sanierungsbericht

### Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

Maßnahmen		insgesamt realisiert		
		Anzahl	Kosten in T€	in %
Kommunale Maßnahmen	Grunderwerb	2	33	1
	Abbruchmaßnahmen Stadt	1	150	4
	Erschließungsmaßnahmen	6	618	16
	Komm. Baumaßnahmen öffentliche Gebäude	6	1.809	46
Private Maßnahmen	Private Abbruchmaßnahmen	7	182	5
	Private Modernisierungs- Instandsetzungsmaßnahmen	33	337	9
Sonstiges	Vorbereitung, Gutachten, Honorare	--	770	20
<b>Summe der Ausgaben</b>		--	<b>3.899</b>	100
<b>Summe der Einnahmen</b>		--	<b>-243</b>	
<b>Finanzbedarf</b>			<b>3.656</b>	



## 1. Sanierungsbericht

### Durchgeführte Bau- und Ordnungsmaßnahmen



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Baumaßnahme – Klinkenplatz 9

(Gemeindeamt und Kindertagesstätte)



# 1. Sanierungsbericht

## Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Baumaßnahme – Klinkenplatz 7 (Mehrzweckgebäude/“Hofscheune“)



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Baumaßnahme – Klinkenplatz 7 (Mehrzweckgebäude/“Hofscheune“)



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Ordnungsmaßnahme – Freilegung Bischofswerdaer Straße 78



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Ordnungsmaßnahme – Klinkenplatz 2



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Ordnungsmaßnahme – Klinkenplatz 5  
(Ehemalige Brauerei)



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Kommunale Ordnungsmaßnahme – Diverse Straßenbaumaßnahmen





# 1. Sanierungsbericht

## Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Diverse private Baumaßnahmen



## 1. Sanierungsbericht

### Beispiele durchgeführter Sanierungsmaßnahmen

Private Ordnungsmaßnahme – Mühlberg 3 und 8



## Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen

### Bausteine

- Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Maßnahmen die im Regelverfahren (§ 142 BauGB) durchgeführt wurden
- Erstellen des Flächenverwendungsnachweises
- Prüfen ob Wertansätze zu bilden sind, die als Einnahme in der Abrechnung zu berücksichtigen sind
- Sanierungsbericht und Sanierungsdokumentation
- Zahlenmäßige Abrechnung nach den Vorgaben der Abrechnungsformulare der SAB



## 2. Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags

### Bisheriger Ablauf

- **Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung**  
Zonales Anfangs-/Endwertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen vom 31.07.2015
- **Ermittlung der Ausgleichsbeträge / Ablösebeträge**  
Auf Grundlage der zonalen Gutachten und einer Grundbucherhebung der Stadt wurden die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke, deren Bodenwerterhöhungen und die Ausgleichsbeträge / Ablösebeträge ermittelt
- **Erläuterung des Verfahrens und der Ergebnisse der Ermittlung in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.11.2015**  
Beschluss des Gemeinderates Eigentümern, die das Angebot einer frühzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags annehmen einen Verfahrensnachlass zu gewähren

Bei Vertragsabschluss bis	Verfahrensnachlass
30.04.2016	20 %
31.07.2016	15 %
30.11.2016	10 %

### 3. Sanierungsabrechnung SEP

Die Sanierungsabrechnung beinhaltet das Ergebnis der

- **1. und 2. Zwischenabrechnung**

(Zeitraum Sanierungsbeginn bis 31.03.2006) und

- **den Zahlenmäßigen Nachweis**

(Zeitraum 01.04.2006 bis Sanierungsende zzgl. Ausgaben für zum Zeitpunkt der 2. Zwischenabrechnung noch nicht abgeschlossene Einzelmaßnahmen).

Die mit der 1. und 2. Zwischenabrechnung vorgelegten Einnahmen und Ausgaben wurden mit Bescheiden der Landesdirektion vom 16.02.2009 und 15.12.2014 anerkannt.

### 3. Sanierungsabrechnung SEP

#### EINNAHMEN

Städtebaufördermittel gesamt	3.648.535,51 €
Einnahmen zum Stand 31.03.2006	0,00 €
Einnahmen ab 01.04.2006	242.859,27 €
<b>S U M M E</b> der Einnahmen	<b>3.891.394,78 €</b>

#### AUSGABEN

Ausgaben für bis zum 31.03.2006 abgeschlossene Einzelmaßnahmen	1.519.524,62 €
Ausgaben ab 01.04.2006	2.380.250,13 €
<b>S U M M E</b> der Ausgaben	<b>3.899.774,75 €</b>

#### ERGEBNIS

Überschuß (+) / Fehlbetrag (-)	<b>-8.379,97 €</b>
--------------------------------	--------------------

### 3. Sanierungsabrechnung SEP

#### Sanierungsbedingte Einnahmen

Abgelöste Ausgleichsbeträge (102 Erhebungsfälle)	184.735,77 €
Per Bescheid zu erhebende Ausgleichsbeträge (6 Erhebungsfälle)	19.192,90 € *
Wertansatz Bischofswerdaer Straße 78	31.968,00 € *
Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung städtischer Grundstücke	6.962,60 € *
<b>S U M M E</b>	<b>242.859,27 €</b>

\* Hochrechnung auf Basis des bestehenden Anfangs- / Endwertgutachtens

### 3. Sanierungsabrechnung SEP

#### Gesamtergebnis

(Zahlenmäßiger Nachweis + Zwischenabrechnung)

	Gesamt	Bund	Land	Gemeinde
1. und 2. Zwischenabrechnung	2.387.181,60 €	795.727,20 €	795.727,20 €	795.727,20 €
Zahlenmäßiger Nachweis	1.261.353,91 €	420.451,30 €	420.451,30 €	420.451,31 €
Städtebaufördermittel gesamt	3.648.535,51 €	1.216.178,50 €	1.216.178,50 €	1.216.178,51 €
Sanierungsbedingte Einnahmen	242.859,27 €			
Ausgaben gesamt	-3.899.774,75 €			
Saldo Einnahmen / Ausgaben	-8.379,97 €			



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

[www.steg.de](http://www.steg.de)