

Stadtsanierung „Stadtkern“ Oederan



Informationsblatt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und Ablösevereinbarungen

Die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ hat seit Beginn im Jahr 1991 bis zum heutigen Zeitpunkt zu einer sichtbaren Aufwertung des gesamten Stadtbildes geführt. Nun, kurz vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme im Jahr 2014, lässt sich die Veränderung an einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen erkennen.

Die Komplettsanierungen zahlreicher innerstädtischer Straßen, Wege und Plätze, neu geschaffene Spielplätze, die Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einer Vielzahl privater Gebäude gelten hierfür als anschauliche Beispiele.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 11.07.1991 erfolgte die Festlegung des Sanierungsgebietes „A“. Nur ein gutes Jahr später, mit Beschluss vom 15.10.1992, wurde das vorhandene Gebiet erweitert und das neue Sanierungsgebiet „Stadtkern“ entstand.

Durch den Beschluss der Sanierungssatzung und die Aufnahme in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) der Städtebauförderung, wurden die sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 155 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet rechtsverbindlich.

Zur Erreichung der Sanierungsziele im innerstädtischen Bereich wurden parallel zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in einem weiteren Programm der Städtebauförderung, dem Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes (SDP), umgesetzt.

Durch die annähernd zeitgleiche Aufnahme in beide Programme wurde eine optimale Voraussetzung zur nachhaltigen Sanierung des Stadtzentrums geschaffen.

Die Information der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet erfolgte durch öffentliche Stadtratssitzungen, Mitteilungen im „Oederaner Anzeiger“ sowie in Einzelfällen in Eigentümergegesprächen.

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben wurde auch die Eintragung des sogenannten Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke vorgenommen. An unsanierte und äußerst mangelhaft ausgestattete Gebäude, leerstehende Häuser, unattraktive Freibereiche oder den mangelnden Ausbau des Straßennetzes kann und will man sich heute kaum noch erinnern. Mit Abgrenzung „Stadtkern“ sowie dem „Denkmalschutzgebiet Altstadt“ verfolgte die Stadt die Zielstellung, gemeinsam mit allen Beteiligten die erkannten Mängel und Missstände zu beseitigen und die Innenstadt zu stärken.

Im vergangenen Zeitraum konnten in den beiden genannten Programmen im Sanierungsgebiet Sanierungsfördermittel für mehr als 76 private Einzel-, insgesamt 27 Straßen und Plätze und für drei kommunale Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Die Sanierung des Kirchturms und des Kirchenschiffes der Kirche „Zu Unserer Lieben Frauen“ wurde ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt.

Weiterhin erfolgte der Abbruch zahlreicher häufig ruinöser Gebäude als Grundlage einer den Bedürfnissen der Bevölkerung Oederans angepassten Bodenordnung und Neubebauung.

Maßgebliche Abbrüche von Gebäuden fanden hierbei auf dem Gelände der alten Stuhlfabrik sowie des ehemaligen Stanz- und Ziehwerkes statt.

Es kann festgestellt werden, dass nahezu jedes zweite Grundstück im Sanierungsgebiet Berücksichtigung bei einer Fördermittelvergabe fand.

Im Folgenden erhalten Sie auf einige Fragen/Begriffe im Zusammenhang mit der Stadtsanierung und Ausgleichsbeträgen zusätzliche Erläuterungen.

Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist das Stadtgebiet, in dem die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es wird durch die Satzung förmlich festgelegt.

Nachstehende Karte zeigt das Sanierungsgebiet mit Unterteilung in einzelne Zonen (farbliche Abgrenzung), innerhalb welcher, auf Grundlage des zonalen Fachgutachtens, die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde.

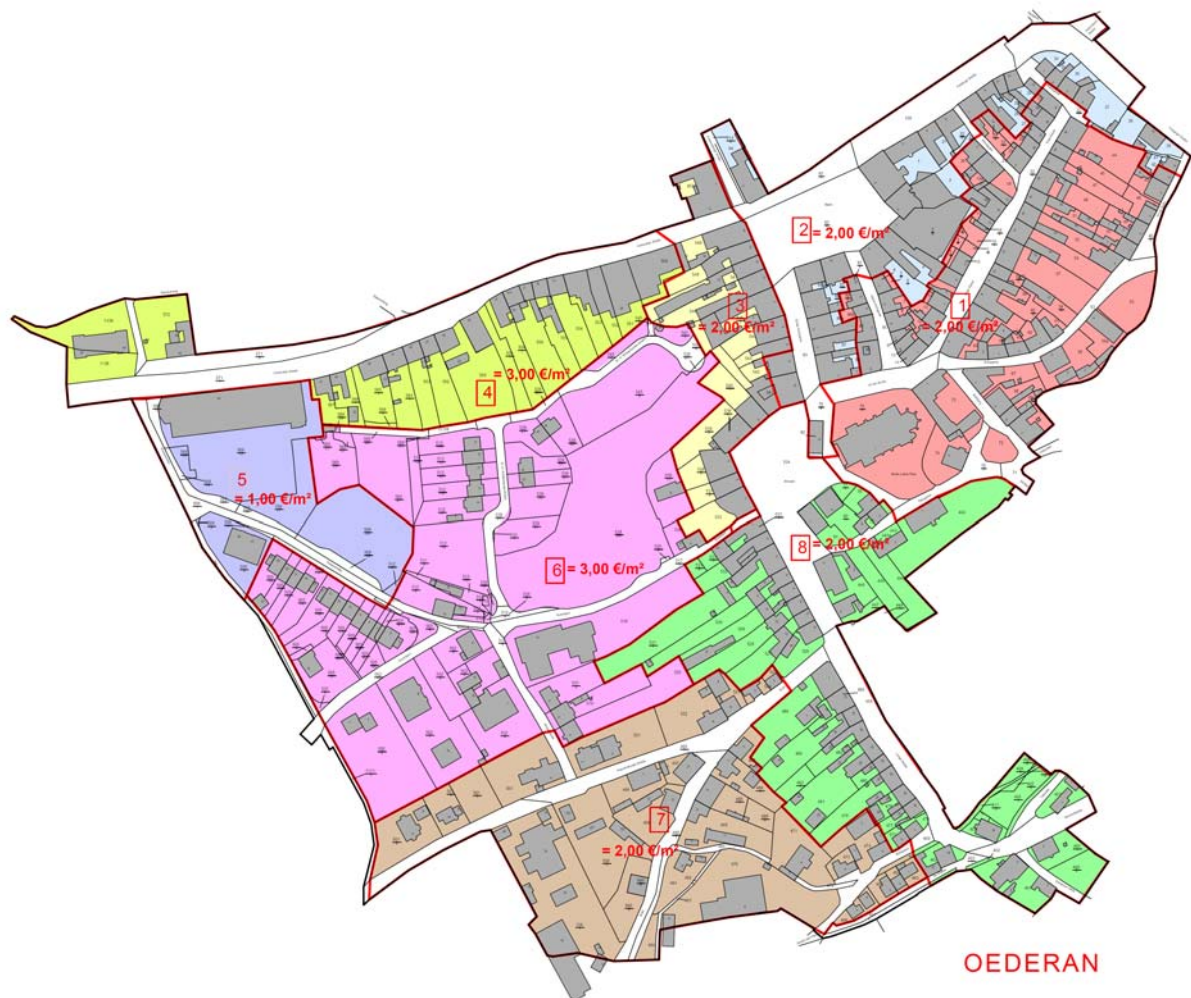


Abbildung: zonale Einteilung im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Oederan mit ermittelten Bodenwertsteigerungen

(Quelle: Ermittlung der vorläufigen zonalen Anfangs- und Endwerte - Gutachter: Hans Peter Dietrich, Mario Holland)

Einteilung in Zonen

Die Einteilung erfolgt entsprechend den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen innerhalb des Sanierungsgebietes. In diesen räumlich abgegrenzten Gebieten können dann zonale Boden(richt)werte angegeben werden.

Bodenwertsteigerung

Die gutachterlich festzustellende sanierungsbedingte **Bodenwertsteigerung** ist das Maß für die Erreichung der Zielstellungen des Sanierungsverfahrens und zugleich der Faktor, der einer Berechnung des Ausgleichsbetrages zu Grunde gelegt wird.

Ausgleichsbetrag

Die Gemeinde hat bei der Durchführung eines Sanierungsverfahrens die gesetzliche Pflicht, mit Abschluss des Verfahrens im Jahre 2014, für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von den Grundstückseigentümern einen Ausgleichsbetrag gem. § 154 Abs.1 BauGB zu erheben.

Durch ihn, so sieht es der Gesetzgeber, sollen die Grundstückseigentümer an den Vorteilen aus der Sanierung beteiligt werden.

Vorzeitige Ablösung

Wenn die wesentlichen Sanierungsziele erreicht sind, können zwischen der Stadt Oederan und dem jeweiligen Grundstückseigentümer freiwillige und vorzeitige Vereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages abgeschlossen werden.

Der Stadtrat hat die Unterbreitung eines solchen Angebotes an die Eigentümer am 25.11.2010 beschlossen.

Mit Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung wird dies auf der Basis des zonalen Gutachtens vertraglich freiwillig geregelt. Eine vorzeitige Ablösung ist nur bis zu einem Jahr vor Abschluss des Verfahrens möglich. Die freiwillige vorzeitige Ablösung schafft für die Beteiligten frühzeitig Rechtssicherheit.

Ein weiterer Vorteil für die Eigentümer und die Stadt liegt darin, dass die hierbei eingenommenen Mittel wieder unmittelbar privaten und öffentlichen Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu Gute kommen. Die Stadt Oederan beabsichtigt in diesem Zusammenhang die weiterführende Sanierung der „Engen Gasse“.

Für Grundstückseigentümer, die eine vorzeitige Ablösung für ihr Grundstück wählen, sind weiterhin Einzelmaßnahmen förderfähig. Die steuerliche Beachtung des Sanierungsvermerkes bleibt ebenfalls bis zum Ende des Verfahrens bestehen.

Verfahrensabschlag

Nach derzeit noch geltendem Landesrecht (VwV StBauE), kann die Gemeinde den Ausgleichsbetrag in der vorzeitigen Ablösevereinbarung durch einen Verfahrensabschluss bis zu 20 % schmälern. In diesem Zusammenhang wird auf bestehende Risiken bei der Erreichung der Sanierungsziele bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme verwiesen.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) hat angekündigt, diese Regelung zukünftig entfallen zu lassen, dann gibt es keine Ermächtigung mehr für die Gemeinde, solche Nachlässe zu vereinbaren.

Der Verfahrensabschluss staffelt sich konkret in unserem Verfahren wie folgt:

Nachlass von 20 % bei Abschluss einer Vereinbarung bis zum 31.12.2012.

Nachlass von 10 % bei Abschluss einer Vereinbarung bis zum 31.12.2013.

In jedem Fall gilt dann eine Zahlungsfrist von 3 Monaten.

Nach dem 31.12.2013 kann kein Verfahrensabschluss mehr gewährt werden.

Berechnung des Ausgleichsbetrages

Der Ausgleichsbetrag errechnet sich anhand der festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in €/m² multipliziert mit der Grundstücksfläche. Faktoren für die Geschosse (z. B. wie beim Abwasserbeitrag nach Kommunalabgabengesetz) kommen nicht zur Anwendung.

Nachfolgende Tabelle zeigt die jeweils ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die einzelnen Zonen (vergleiche Bild zonale Einteilung). Grundlage zur Ermittlung zwischen dem Jahr 1992 und 2007 bildete hierbei ein bereits erstelltes Gutachten zur Ermittlung der Anfangswerte aus dem Jahr 2008.

Zone	Anfangswert* in EURO/m ²	Fortschreibungs- faktor	Fortgeschriebener Anfangswert	Fortgeschriebener Anfangswert gerundet	Bodenwert- steigerung in %	Bodenwert- steigerung in EURO/m ²	Bodenwert- steigerung in EURO/m ² math. gerundet	Bodenwert in EURO/m ² math. gerundet
1	28,38	1,03	29,23	29,00	6,90	2,00	2,00	31,00
2	28,38	1,03	29,23	29,00	6,90	2,00	2,00	31,00
3	25,09	1,03	25,84	26,00	7,63	1,98	2,00	28,00
4	25,30	1,03	26,06	26,00	10,58	2,75	3,00	29,00
5	9,42	0,80	7,54	8,00	12,13	0,97	1,00	9,00
6	25,30	1,03	26,06	26,00	12,90	3,35	3,00	29,00
7	27,17	1,03	27,99	28,00	6,65	1,86	2,00	30,00
8	28,92	1,03	29,79	30,00	6,90	2,07	2,00	32,00

* Anfangswert zum 29.03.2007

Tabelle: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet

Einzelgutachten

Nach Abschluss des Verfahrens (2014) erhalten alle Grundstückseigentümer, die bisher noch nicht abgelöst haben einen entsprechenden Bescheid über die Festsetzung des Ausgleichsbetrages.

Diese Eigentümer können dann ein Einzelgutachten zu ihrem Grundstück verlangen, tragen aber auch das Risiko, dass dies im Einzelnen auch einen höheren Betrag der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ergibt. Der Sanierungsvermerk wird dann mit Abschluss des Verfahrens ohne Kosten für den Eigentümer aus dem Grundbuch gelöscht.

Beispielrechnung:

Grundstücksgröße: 500 m²
Lage: Zone 4 (hellgrün)
ermittelte Bodewertsteigerung
/vorläufiger Ausgleichsbetrag: 3 €/m²

freiwillige Ablöse vor dem 31.12.2012 –Verfahrensnachlass/Abschlag i. H. v. 20%

500 m² x 3,00 € = 1.500,00 €
1.500,00 € - 20% = 1.200,00 €

Mit der Zahlung von 1.200,00 € durch den Eigentümer gilt der gesamte Ausgleichsbetrag als abgelöst.

freiwillige Ablöse vor dem 31.12.2013 – Verfahrensnachlass/Abschlag i. H. v. 10%

500 m² x 3,00 € = 1.500,00 €
1.500,00 € - 10% = 1.350,00 €

Mit der Zahlung von 1.350,00 € durch den Eigentümer gilt der gesamte Ausgleichsbetrag als abgelöst.

Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid nach dem 31.12.2014

(voraussichtliche Berechnung)

500 m² x 3,00 € = 1.500,00 €

Die Bodenwertsteigerung ermittelt sich jedoch nach Einzelgutachten, so dass die 1.500,00 € Ausgleichsbetrag zum heutigen Tag nicht garantiert werden können.

Die Ausgleichsbeträge werden ohne Abschlag erhoben. Durch die Einbeziehung von Struktur und Nutzung des jeweiligen Grundstücks in die Berechnung ist möglicherweise von einer Erhöhung der Ausgleichsbeträge gegenüber dem zonalen Gutachten (ohne Einbeziehung von Struktur und Nutzung) auszugehen.