



Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Vorzeitige Erhebung von
Ausgleichsbeträgen über
Ablösevereinbarungen



Übersicht



- **Überblick zur Stadtsanierung in Markranstädt 2000 – 2011**
- **Rechtliche Rahmenbedingungen Ausgleichsbeträge**
- **Grundlagen zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen**
- **Verfahren zur Ausgleichsbetragserhebung in Markranstädt**





Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Überblick zur Stadtsanierung
in Markranstädt 2000 – 2011



Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Markranstädt



Stadt Markranstädt

Beschlussvorlage
für den Stadtrat, seine Ausschüsse und den Ortschaftsrat

Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Stadt Markranstädt gem. §§ 136 – 171 BauGB
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

(Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

(Einreicher / Amt) *Fachbereich III*
Bau/Liegenschaften

Vorlage-Nr.: 546 / 050602

Datum der Sitzung: 5. 6. 2002

Anzahl der stimmberechtigten Anwesenden:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung öffentlich Ja / Nein	Abstimmung		
			Ja	Nein	Enthaltungen
Ortschaftsrat					
Verwaltungsausschuss					
Technischer Ausschuss	27. 5. 02	nein	2	1	1
Stadtrat	5. 6. 02	ja	20	1	1

Finanzielle Auswirkungen: gem. Investitionsplan zur 1. Nachtragssatzung des Haushaltsjahres 2002

Verwaltungshaushalt: Vermögenshaushalt:

Haushaltsstelle: gem. Investitionsplan Haushaltsjahr: 2002 ff.

Schmeling
Bürgermeister

Kämmerer
Kämmerer

Der Ortschaftsrat / Technische Ausschuss / Verwaltungsausschuss / Stadtrat beschließt:

1. die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes
2. die Verwaltung zu beauftragen, die Satzung gem. § 143 Abs. 1 BauGB bekannt zu machen

Beschluss und Amtliche Bekanntmachung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Markranstädt“

Markranstädter Nachrichten vom 14.06.2002

- 2 -

Nr. 8/2002

Amtliche Bekanntmachungen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Markranstädt“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. 09. 2001 (BGBl. I S. 2376) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 14.06.1999 (Sächs. GVBl. Nr. 13/1999 vom 09.07.1999) hat der Stadtrat der Stadt Markranstädt in seiner Sitzung am 05.06.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Aufgrund bestehender Missstände im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet wird das insgesamt 19 ha umfassende in der Anlage 1 der Satzung näher bezeichnete Gebiet hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern Markranstädt“. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 2000 der Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH vom 22.10.2001 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigelegt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3

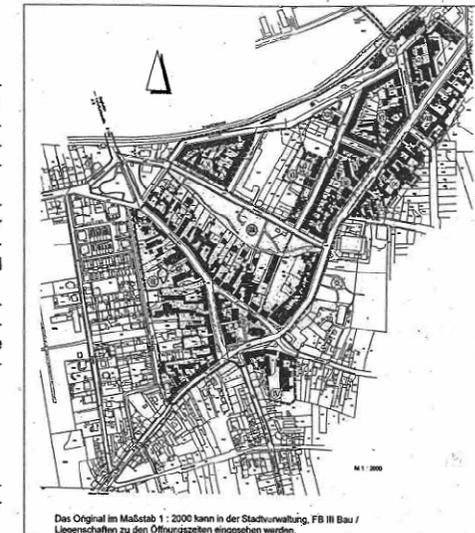
Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Markranstädt, den 06.06.2002
Schmeling, Bürgermeister



Das Original im Maßstab 1 : 2000 kann in der Stadtvorwaltung, FB III Bau / Liegenschaften zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Überblick Städtebauförderung Stadtkern Markranstädt



Vorbereitende Untersuchungen	1999	
Programmaufnahme	24.07.2000	Zustimmung der Bewilligungsstelle
Rechtskraft Sanierungssatzung	15.06.2002	Veröffentlichung
Größe des Sanierungsgebietes	26,4 ha	mit Erweiterungen (2005, 2007)
geplanter Einsatz von Städtebaufördermitteln (Bund/ Land/ Kommune)	19,5 Mio. €	SEP, SOP
bereits umgesetzte Städtebaufördermittel	16,0 Mio. €	SEP bis Ende 2011
Durchführungszeitraum der Stadtsanierung bis	2015	Aufhebung Satzung

Überblick Städtebauförderung Stadtkern Markranstädt



MARKRANSTÄDT

Mit Energie in die Zukunft.

**Stadtsanierung
Gebietsabgrenzung**

 Sanierungsgebiet

Maßstab: 1:3.500
Stand: Februar 2012

DSK Deutsche Stadt- und Einzelhandelsentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig | Anna-Katharin-Str. 27 | 04277 Leipzig | Tel. +49 341 2088 0
Fax +49 341 2088 40 | info@dsk-gr.de | www.dsk-gr.de

Überblick Städtebauförderung Stadtkern Markranstädt



Übersichtsplan Maßnahmen

-  Sanierungsgebiet
-  1. Erweiterung
-  2. Erweiterung
-  3. Erweiterung

-  vorgesehene Einzelmaßnahmen
-  vorgesehene Einzelmaßnahmen 2012
-  bisher abgeschlossene und geförderte Einzelmaßnahmen
-  mit privaten Mitteln abgeschlossene Maßnahmen

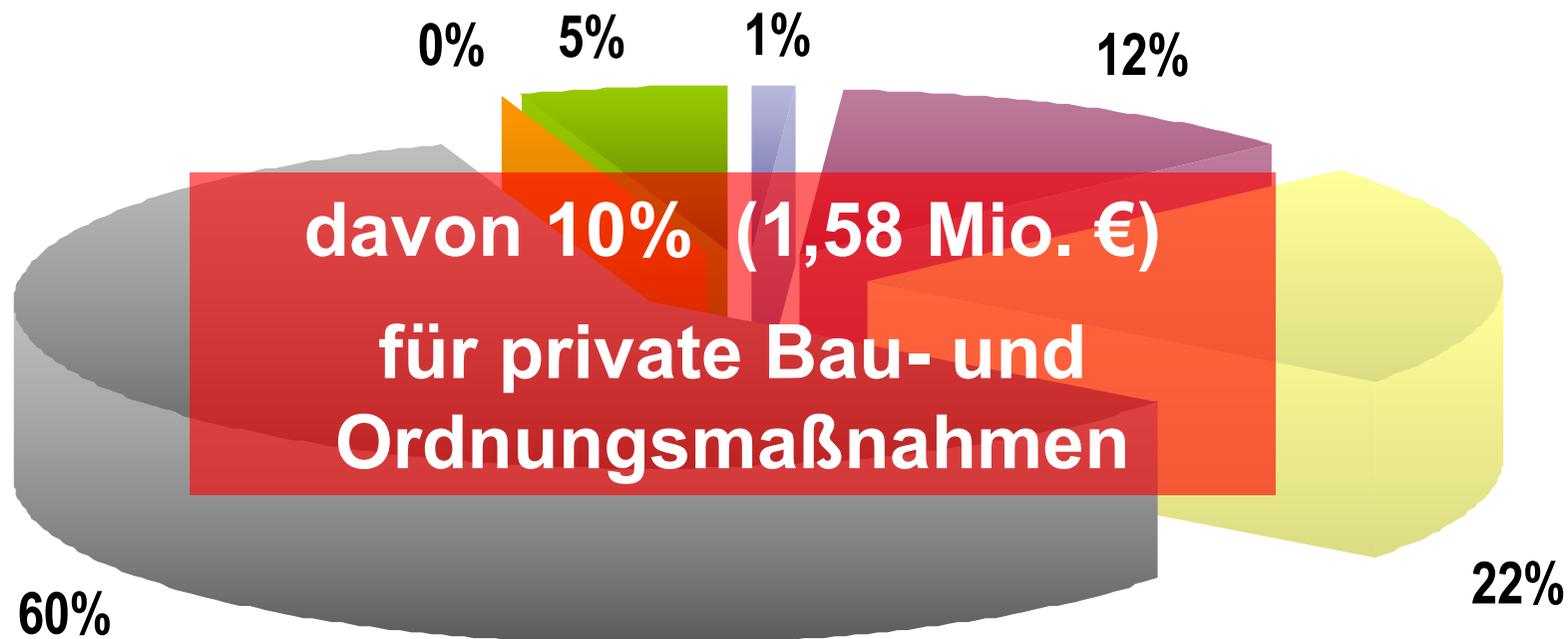
Maßstab: 1:3.500
Stand: Februar 2012

DSK Deutsche Stadt- und Entwicklungsberatungsgesellschaft mbH & Co. KG
Appelhof-Langhans | Anna-Kühn-Str. 21 | 0421 Leipzig | Tel. +49 341 3080-0
Fax +49 341 3080-41 | info@dsk-gr.de | www.dsk-gr.de

Überblick Städtebauförderung Stadtkern Markranstädt



Städtebaufördermittel: ca. 16,0 Mio. € (Stand 12/2011)



■ Vorbereitung

■ Grunderwerb

■ Ordnungsmaßnahmen

■ Baumaßnahmen

■ Sicherungsmaßnahmen

■ Sonstige

Überblick Städtebauförderung Stadtkern Markranstädt



Aus- und Umbau von ca. 10 Straßen, Wegen und Plätzen

u.a. Marktplatz, Bahnhofstraße, Parkstraße, Eisenbahnstraße

Neugestaltung öffentlicher Freiflächen

z.B. Alter Park, Alter Friedhof, Außenanlagen und Parkplatz Sporthalle

Instandsetzung und Modernisierung öffentlicher Gebäude

Kinderbetreuungseinrichtungen: Umbau ehem. Kommunale Berufsschule, Baumhaus
Außenanlagen Horterweiterung, Marienstraße 5/ 7

Verwaltungsgebäude: Markt 11 (Rathaus II)

Kultureinrichtungen: Sporthalle

Kirchen: St. Laurentius

Grunderwerb zur Umsetzung öffentlicher Maßnahmen

Markt 11 (Rathaus II)

Unterstützung von 25 privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Entkernung Quartiersinnenbereiche

18 private und 9 kommunale Abbruchmaßnahmen (v.a. Hinter- und Nebengebäude)

Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



Parkstraßencarre



Zwenkauer Straße 1, Markt 8/ 9



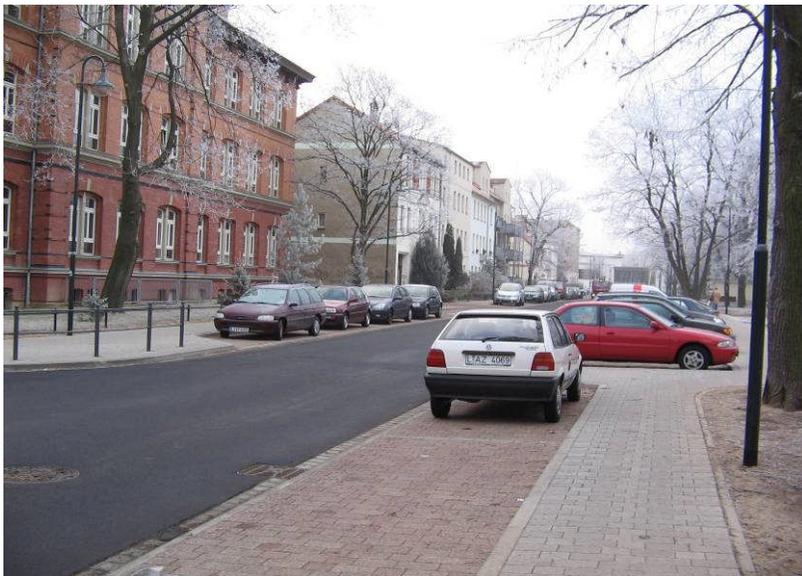
Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



Parkstraße



Marienstraße



Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



**Bahnhofsvorfeld/ ÖPNV-Verknüpfungsstelle/
Außenanlagen und Parkplatz Sporthalle**

Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



Alter Park



Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



Grundschulhort (Baumhaus)



Kindertagesstätte "Marienheim/Storchennest"



Kindertagesstätte "Am Weißbachweg"

Stadtsanierung Stadtkern Markranstädt



Markt/ Rathaus/ Kirche St. Laurentius





Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Rechtliche Rahmenbedingungen
Ausgleichsbeträge



Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- **1. Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder**
- **2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“**

§ 136, Punkt 1, Abs. 2 BauGB

Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete



- **In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten gilt das Besondere Städtebaurecht** (Zweite Kapitel Baugesetzbuch).
- Der Eigentümer eines Grundstücks im **Sanierungsgebiet** hat die **sanierungsbedingte**, mit **öffentlichen Mitteln** bewirkte **Erhöhung des Bodenwertes** seines Grundstücks durch Zahlung eines **Ausgleichsbetrages** an die Gemeinde **finanziell auszugleichen**.
- **Kein wirtschaftlich nutzbares Grundstück ist von der Erhebung der Ausgleichsbeträge ausgeschlossen.**
- Demgegenüber werden für Grundstücke **in Sanierungsgebieten keine Erschließungsbeiträge** im Sinne §124 BauGB erhoben.
- **Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist eine gesetzliche Pflicht der Gemeinden (keine Ermessensentscheidung)!**



– § 154 BauGB 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 Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht**

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks 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 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**).

Grundlagen zur Ausgleichsbetragserhebung



- Der Ausgleichsbetrag ist der **finanzielle** Ausgleich einer **Bodenwert-erhöhung**, die ein Grundstück **nicht durch Aufwendungen des Grundstückseigentümers**, sondern **durch Aufwendungen der Gemeinde unter Einsatz öffentlicher Mittel** erfährt.
- **Aufwendungen** des Eigentümers oder der Gemeinde, **die** zwar den Wert der Immobilie, **nicht aber den Bodenwert erhöhen** (z. B. Gebäudesanierung) **bleiben** bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages **unberücksichtigt**.
- D. h., es besteht **kein ursächlicher Zusammenhang** zwischen der im Einzelfall erfolgten Ausreichung von **Sanierungsfördermitteln** und der Erhebung des **Ausgleichsbetrages**.
- abstrakte Abschöpfung einer Bodenwerterhöhung – keine Umlage von Kosten, keine „Gegenleistung“ für Fördermittel.
- **Aufwendungen des Eigentümers**, die eine Bodenwerterhöhung zulässigerweise bewirken, werden angerechnet.



Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Grundlagen zur Ermittlung
sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen



Möglichkeiten der Ermittlung der Ausgleichsbeträge



– KOSTENMODELL – nach § 154 (2a) BauGB

„...Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ... ausgehend von dem Aufwand ... für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen ... in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist;... In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zugrunde zu legen ist; sie darf 50 von Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche....“

– WERTVERÄNDERUNGSMODELL – nach § 154 (2) BauGB

„... Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes 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 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).“

Möglichkeiten der Ermittlung der Ausgleichsbeträge



– Beispielhafte Berechnung nach KOSTENMODELL

Kosten für Straßen Wege Plätze	5,24 Mio. €
Größe des Sanierungsgebiets	26,4 ha
davon	
Verkehrsfläche	6,1 ha
Grünfläche	2,3 ha
Fläche Für Gemeinbedarf	4,4 ha
Zu veranlagende Fläche	13,6 ha
umzulegende Kosten pro m²	38,53 €/m²
(5,24 Mio. €/13,6 ha)	

Die Stadt Markranstädt hat sich aufgrund der zu erwartenden hohen Belastung der Grundstückseigentümer für das WERTVERÄNDERUNGSMODELL entschieden.

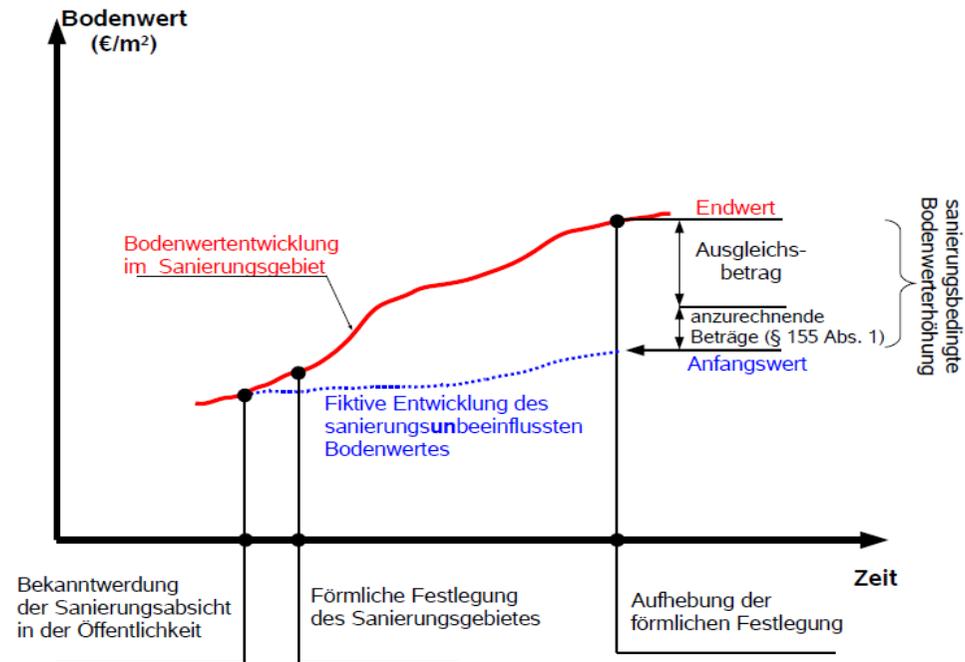
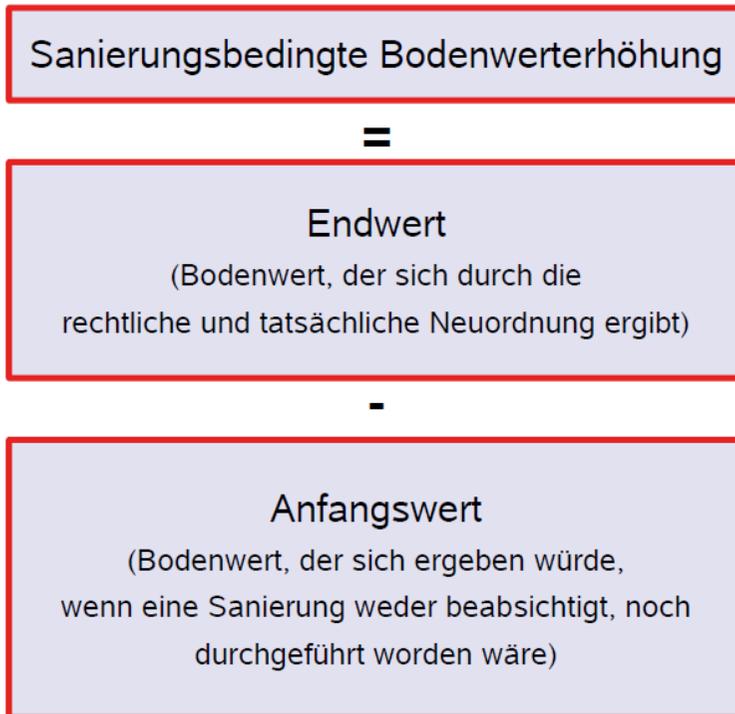
Ermittlung des Ausgleichsbetrages



– sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

§ 154 Abs. 2
BauGB

= **Differenz** zwischen dem sanierungs**unbeeinflussten** Bodenwert (**Anfangswert**) und dem sanierungs**beeinflussten** Bodenwert (**Endwert**)



Wertentwicklung bei konjunktureller Stärke des Bodenmarktes

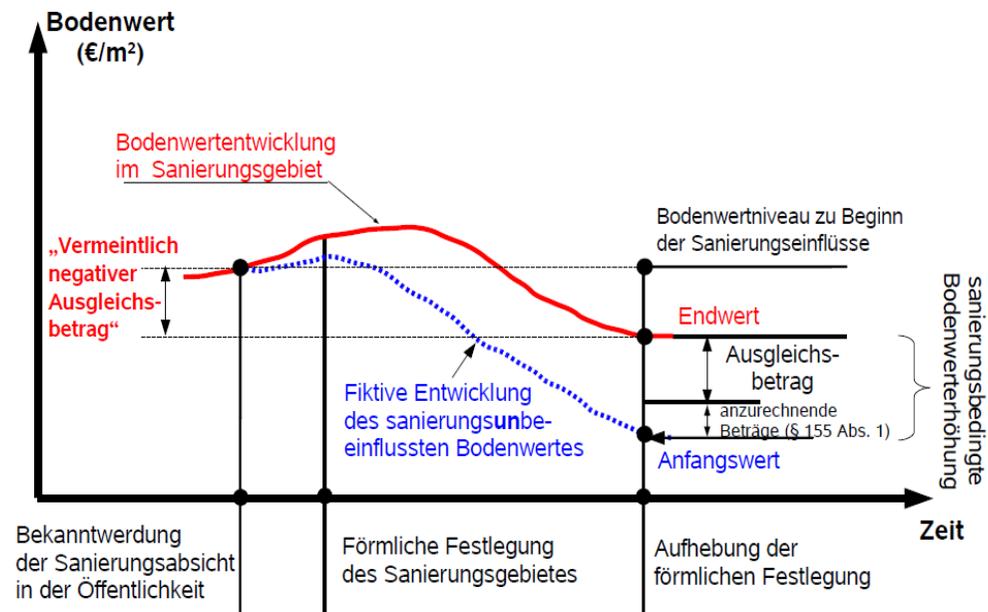
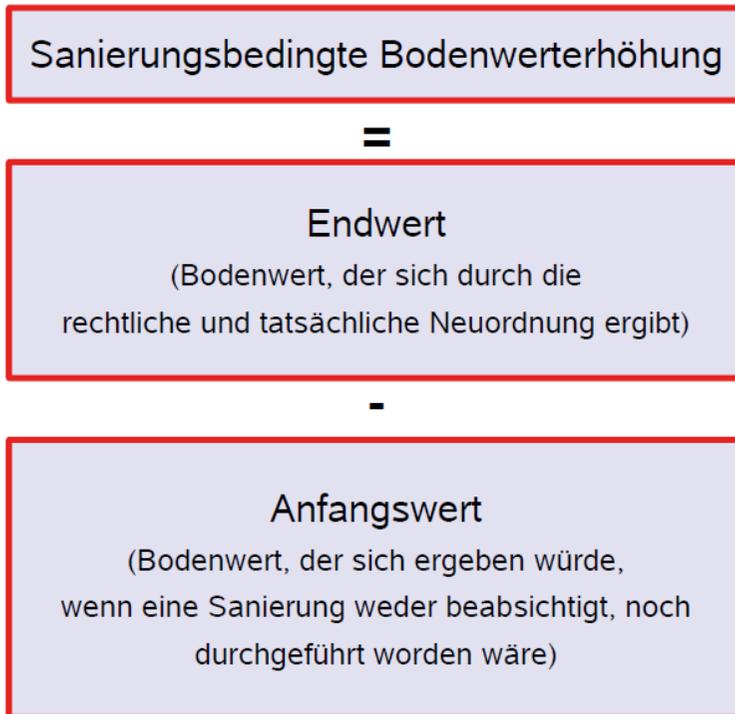
Ermittlung des Ausgleichsbetrages



– sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

§ 154 Abs. 2
BauGB

= **Differenz** zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert (**Anfangswert**) und dem sanierungsbeeinflussten Bodenwert (**Endwert**)



Wertentwicklung bei konjunktureller Schwäche des Bodenmarktes

Ermittlung des Ausgleichsbetrages



– Anfangswert

= **sanierungsunbeeinflusster Bodenwert**

= **Bodenwert**, der sich ergeben würde, wenn das Sanierungsverfahren **nicht in Aussicht gestellt, vorbereitet oder durchgeführt worden wäre.**

- **nicht in Aussicht**
 - ⇒ **vor Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung**
- **nicht vorbereitet**
 - ⇒ **vor jedweder Planung zur Sanierung** (i. S. des Besonderen Städtebaurechts)
- **nicht durchgeführt**
 - ⇒ **vor jedweder Sanierungsmaßnahme** (i. S. des Besonderen Städtebaurechts)

aber:

- **Berücksichtigung der allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Fortschreibung)**

Ermittlung des Ausgleichsbetrages



— Endwert

= **sanierungsbeeinflusster Bodenwert**

= **Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt**

- **Ergebnis der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des SG**
⇒ **Zustand nach Abschluss der Sanierung**
- **Berücksichtigung der allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt** (im Prognosefall problematisch, da eine sicher Prognose der allgemeinen Wertverhältnisse nicht möglich ist)



— Ausgleichsbetrag

sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung

- Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1 BauGB)
- Abschläge (kritische Ermessensentscheidung der Gemeinde)
- Diskontierung (§ 2 Satz 3 ImmowertV)
- Ausnahmetatbestände (§ 155 Abs. 2, 3 und 4)

Ermittlung des Ausgleichsbetrages



— Anrechnungsbeträge

- ⇒ Bodenwerterhöhungen, die **bereits in einem anderen Verfahren** berücksichtigt worden sind (Nr. 1)
- ⇒ Bodenwerterhöhungen, die der **Eigentümer (zulässigerweise) durch eigene Aufwendungen** erwirkt hat (Nr. 2)
- ⇒ Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer bereits beim Erwerb des Grundstücks **als Teil des Kaufpreises zulässigerweise entrichtet** hat (Nr. 2)

**§ 155 Abs. 1
BauGB**

— Diskontierung

- ⇒ **Abschlag für Wartezeit** bis zum Abschluss der geplanten Maßnahmen, soweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes **noch nicht abgeschlossen** ist
- ⇒ **nur** bei **vorzeitiger** Erhebung oder Ablösung des Ausgleichsbetrages möglich

**§ 27 Abs. 2
WertV**



— unmittelbare Betroffenheit durch:

- Bebauungsplanverfahren (Baulandqualität, Ausnutzung)
- Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze)
- Grundstücksneuordnungen (Zuschnitt, zusätzliche Erschließung etc.)
- Ordnungsmaßnahmen (Abbruch, Dekontamination)
- Umfeldverbesserungsmaßnahmen (Verkehrsberuhigung, Spielplätze, Grünanlagen)

— mittelbare Betroffenheit durch:

- Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen



Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Zonales Wertgutachten
Sanierungsgebiet Stadtkern Markranstädt





Zonales Wertgutachten

— Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Anfangswerte als besondere Zonen- oder Quartierbodenwerte,
- Fortschreibung der Anfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonen- oder Quartierendwerte/Neuordnungswerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung.

Zonales Wertgutachten



– Bewertungskategorien





Zonales Wertgutachten

— Wichtung der Bewertungskategorien

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild 30 %
- Verbesserung des Wohnungsangebotes 22,5 %
- Verbesserung der Gewerbeansiedlung 12,5 %
- Verbesserung der Verkehrssituation 10 %
- Verbesserung der Naherholung 5 %
- Verbesserung der Infrastruktur 15 %
- Ökologische Maßnahmen 5 %



Zonales Wertgutachten

— Ergebnis

Zone		Anfangswert	Fortschreibung des Anfangswertes	Endwert nach Sanierung	Sanierungsbedingte Bodenerwerterhöhung	
1	Markt	115,00 €	103,50 €	112,00 €	8,281%	8,57 €/m²
2	Schkeuditzer Straße West	87,00 €	78,30 €	81,00 €	3,250%	2,54 €/m²
3	Leipziger Straße I	87,00 €	78,30 €	84,00 €	6,844%	5,36 €/m²
4	Volkshaus	87,00 €	78,30 €	85,00 €	8,469%	6,63 €/m²
5	Leipziger Straße II	77,00 €	69,30 €	74,00 €	7,250%	5,02 €/m²
6	Leipziger Straße III	77,00 €	69,30 €	75,00 €	7,750%	5,37 €/m²
7	Sportcenter	77,00 €	69,30 €	75,00 €	7,719%	5,35 €/m²
8	Leipziger Straße IV	77,00 €	69,30 €	74,00 €	7,000%	4,85 €/m²
9	Leipziger Straße V	77,00 €	69,30 €	74,00 €	7,375%	5,11 €/m²
10	Parkstraße, Härtelstraße	77,00 €	69,30 €	76,00 €	9,375%	6,50 €/m²
11	An den Gleisen				9,156%	- €/m ²
12	Marienstraße	77,00 €	69,30 €	74,00 €	7,469%	5,18 €/m²
13	Eisenbahnstraße Ecke Marienstraße	77,00 €	69,30 €	72,00 €	4,344%	3,01 €/m²
14	Grünfläche Parkstraße					- €/m ²
15	Schkeuditzer Straße West	87,00 €	78,30 €	81,00 €	3,594%	2,81 €/m²
16	Parkplatz Sportcenter	31,00 €	27,90 €	30,00 €	7,719%	2,15 €/m²
17	östliche Gleise					- €/m ²
18	Leipziger Straße VI	65,00 €	58,50 €	62,00 €	6,594%	3,86 €/m²
19	Stadtpark					- €/m ²
20	Zwenkauer Straße	52,00 €	46,80 €	49,00 €	5,531%	2,59 €/m²
21	Bürgermeistervilla	77,00 €	69,30 €	72,00 €	4,031%	2,79 €/m²
22	nördlicher Tunnelausgang					- €/m ²
23	Härtelstraße Verkehrsfläche					- €/m ²
24	Schule und Turnhalle					- €/m ²
25	Am Promenadenring/Feuerwehr					- €/m ²
26	Grundschule					- €/m ²



Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Verfahren zur Ausgleichsbetragserhebung in Markranstädt



Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff BauGB - Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach § 154 BauGB

Ausgleichsbetrag

= Leistung des Eigentümers an die Kommune in Geld

= entspricht der durch die Sanierung[†] bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes

[†] Sanierung im Sinne von städtebaulicher Gesamtmaßnahme nach § 136 BauGB

Formen der Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinde

	vor Abschluss der Sanierung			nach Abschluss der Sanierung	
wann	das Sanierungsverfahren ist weder insgesamt noch für das betreffende Grundstück abgeschlossen <i>(in der Praxis wird häufig unmittelbar nach Ablösung oder Festsetzung des Ausgleichsbetrages die Abgeschlossenheit der Sanierung erklärt (Erklärung = Verwaltungsakt))</i> Zu beachten ist hierbei , dass die Abgeschlossenheitserklärung zunächst unabhängig von einer vorangegangenen Zahlung des Ausgleichsbetrages ist; nach Erklärung muss - vor Erklärung muss nicht - gezahlt werden			Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss der Gemeinde in Teilen oder im gesamten Gebiet a) weil Sanierung durchgeführt ist b) weil Sanierung undurchführbar ist c) aus sonstigen Gründen (§ 162 BauGB)	
Form	Vorauszahlung	Ablösung	vorzeitige Festsetzung	Erhebung	
Grundlage	(§ 154 Abs. 6)	(§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	(§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	(§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 154 Abs. 4 BauGB)	
Art	Bescheid Verwaltungsakt	öffentl.-rechtl. Vertrag freiwillige Handlung	Bescheid Verwaltungsakt	Bescheid Verwaltungsakt	
Voraussetzung	Entscheidung der Gemeinde sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung mögl. ist Kann-Bestimmung	Einigung Gemeinde-Eigentümer Ablösevereinbarung Grundstückskaufvertrag (Endwert) Verrechnungsmaßn.vertrag Kann-Bestimmung	auf Antrag des Eigentümers wenn Eigentümer ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag sicher ermittelt werden kann Soll-Bestimmung	Gemeinde hat keinen Ermessensspielraum zur Erhebung des Ausgleichsbetrages sobald der Abschluss der Sanierung durch eine vorangegangene Entscheidung (s.o.) definitiv eingetreten ist, muss die Gemeinde per Bescheid erheben Muss-Bestimmung (Ausnahme: § 155 Abs. 3 + 4 BauGB)	
Vorteile	-frühzeitig erzielte Einnahmen stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit -Verteilung der finanziellen Belastung des Eigentümers auf längeren Zeitraum	-Einnahmen werden zeitnah erzielt stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit -frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers -Gefaltungsfreiheit über die Höhe des Ausgleichsbetrages	-Einnahmen werden zeitnah erzielt stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit -frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers	-sicherste Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages, sanierungsbedingte Werterhöhung real (außer im Falle des § 163 Abs. 2 BauGB und zum Teil auch § 163 Abs. 1 BauGB)	
Nachteile	- hoher Verwaltungsaufwand da spätere Verrechnung mit dem endgült. Ausgleichsbetrag notwendig - insgesamt 2 Bescheide	- Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da san.-bedingte Werterhöhung noch fiktiv	- Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da san.-bedingte Werterhöhung noch fiktiv	- Einnahmen stehen nicht als Finanzierungsmittel während der Sanierung zur Verfügung (außer § 163 BauGB) Gefahr der Fördermittelrückzahlung, da am Ende der Sanierung Verrechnung mit bereits geförderten Ausgaben - Bescheid hat immer Rechtsbehelf - bei "Massenbescheiden" Widersprüche als "Massenphänomen"	
Festsetzung	nicht endgültig	endgültig	endgültig	endgültig	

Erhebung von Ausgleichsbeträgen



– Arten der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

1. Bescheid nach Abschluss der Sanierung:

- kein Ermessen der Gemeinde, weder im Grundsatz, noch in der Höhe des Betrages (!)
- anfechtbarer Verwaltungsakt
- Einnahmen nicht im Sanierungsgebiet einsetzbar

**§ 154 Abs. 3
Satz 1
BauGB**

2. Bescheid vor Abschluss der Sanierung:

- Ermessensentscheidung der Gemeinde auf der Basis klar definierter Voraussetzungen
- anfechtbarer Verwaltungsakt
- Einnahmen nur bedingt im Sanierungsgebiet einsetzbar

**§ 154 Abs. 3
Satz 3
BauGB**



3. Ablösevereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB):

§ 154 Abs. 3
Satz 2
BauGB

- Ermessensentscheidung der Gemeinde ohne besondere Bedingungen (kein Rechtsanspruch)
- öffentlich-rechtlicher Vertrag
(in beiderseitigem Einvernehmen, freiwillig, nicht anfechtbar)
- vergleichsweise großer Ermessensspielraum bei der Betragshöhe
(vertretbare Abschläge, „sachgerechte Fälligkeitsregelungen“)
- Ablösebetrag muss sich am voraussichtlichen Ausgleichsbetrag orientieren



Anfangs- und Endwerte müssen vorliegen !

- Einnahmen sind im Sanierungsgebiet einsetzbar
- nach Zahlung des Ablösebetrages kann **kein Ausgleichsbeitrag mehr** erhoben werden
- Löschung Sanierungsvermerk möglich



Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) entfällt

Erhebung von Ausgleichsbeträgen



– Vorteile der Ablösevereinbarung:

für die Gemeinde:

- größere Ermessensspielräume
- Einnahmen im Gebiet einsetzbar
- hohe Rechtssicherheit
- geringerer Verwaltungsaufwand
- höhere Akzeptanz

für die Grundstückseigentümer:

- geringerer Absolutbetrag, wenn Gemeinde Abschläge anbietet
- Möglichkeit, gestaltend auf die Vereinbarung einzuwirken (Zahlungsmodi u. a.)
- frühzeitige Kostensicherheit (Endgültigkeit der Ablösung)

Erhebung von Ausgleichsbeträgen



– Abschläge:

- ⇒ in Sachsen ist nur der **Verfahrensnachlass** rechtlich legitimiert
 - nur im Falle der vorzeitigen Ablösevereinbarung anwendbar
 - keine Kumulierung mit Abzinsung/Diskontierung
 - bis 1 Jahr vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme
 - maximal 20 %
 - Minimierung des Verfahrensaufwandes

Erhebung von Ausgleichsbeträgen



– Abschläge:

⇒ in Sachsen ist nur der **Verfahrensnachlass** rechtlich legitimiert

Verfahrensnachlass

Bis spätestens ein Jahr vor Abschluss der Sanierung kann auf den **gutachterlich prognostizierten Bodenwert** und den darauf basierenden Ausgleichsbetrag bei Abschluss einer Ablösevereinbarung ein Nachlass **von bis zu 20 %** gewährt werden (**Nr. 21.3 VwV StBauE**).

Schwankungen der Bodenwertentwicklung vor Abschluss der Maßnahme zu Lasten des Eigentümers sollen damit reduziert werden. Da die Schwankungsbreite zum Ende der Maßnahme geringer wird, sollten auch die Nachlässe entsprechend geringer sein. Dieser Hintergrund ist bei der Vereinbarung von Abschlägen zu berücksichtigen. **Sie sollten deshalb entsprechend zeitlich gestaffelt werden.**

Vom Stadtrat beschlossene Staffelung:

bis 31.12.2012 - Reduzierung des Ausgleichsbetrages um 20 %

bis 31.12.2013 - Reduzierung des Ausgleichsbetrages um 10 %

Aufhebung der Sanierungssatzung zum 31.12.2015

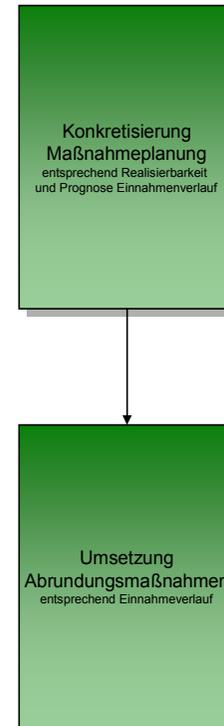
Erhebung von Ausgleichsbeträgen



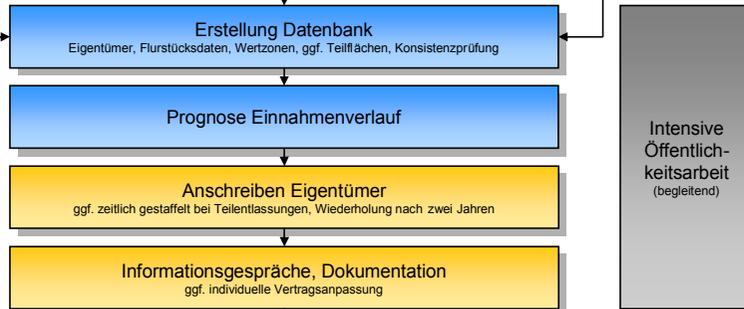
Vorbereitung



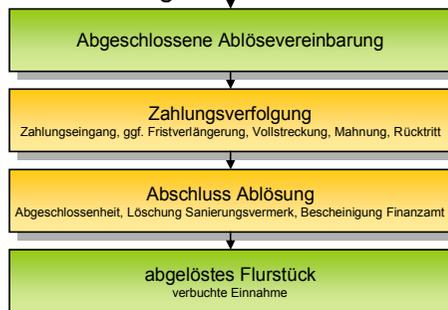
Maßnahmen



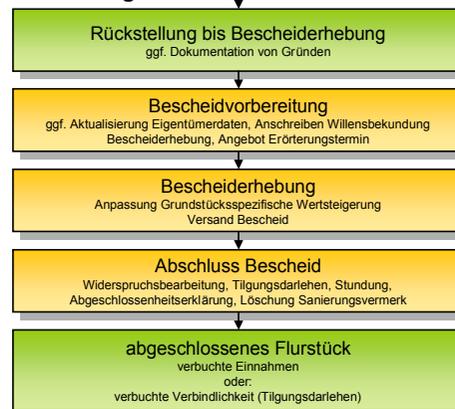
Information



Ablösevereinbarung



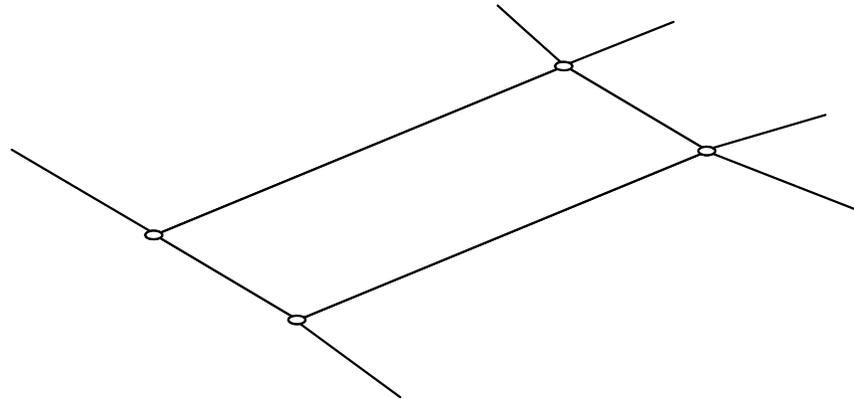
Bescheid-erhebung



Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung



Beispielrechnung

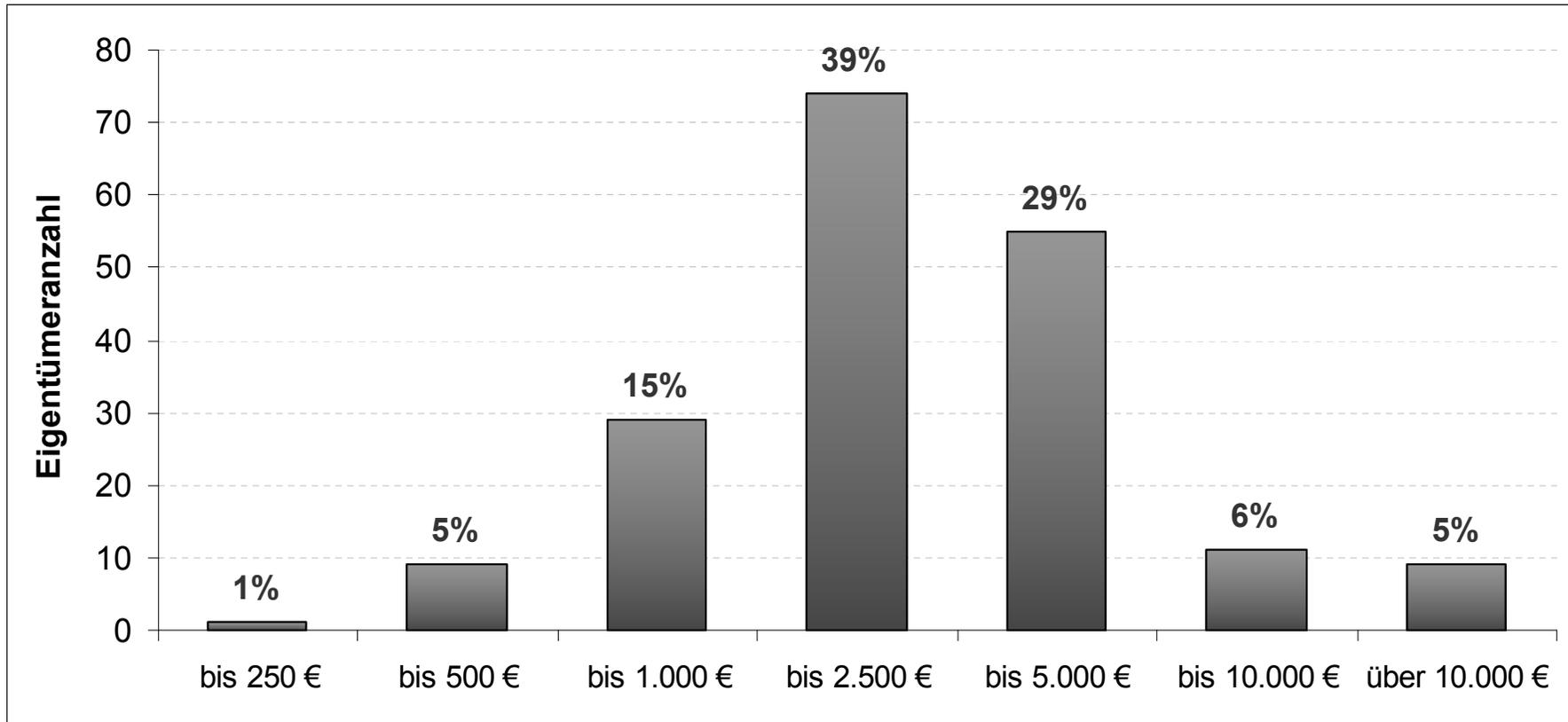


Grundstücksgröße	600 m ²
Richtwertzone	6
Bodenwertsteigerung	5,37 €/m ²
Bodenwertsteigerung absolut	3.222,00 €

Verfahrensabschlag 2012	20 %
Ablösebetrag 2012	2.577,60 €

Verfahrensabschlag 2013	10 %
Ablösebetrag 2014	2.899,80 €

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung



etwa 60% der Eigentümer müssen einen Ausgleichsbetrag von unter 2.500 € entrichten

fast 90% werden mit weniger als 5.000 € belastet

⇒ aber: nicht berücksichtigt dabei sind grundstücksbezogene Besonderheiten sowie der mögliche Verfahrensnachlass



Zusammenfassung

- Altstadtsanierung und Innenstadtstärkung waren und sind elementare Bestandteile der Markranstädter Stadtentwicklungsstrategie.
- Mit erheblicher Förderung durch Bund/ Land und Kommune sind in den vergangenen 11 Jahren umfangreiche öffentliche und private Bau- und Ordnungsmaßnahmen realisiert worden.
- In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten ist aufgrund der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes ein Ausgleichsbetrag bei den Grundstückseigentümern zu erheben, der der durch Einsatz öffentlicher Mittel bewirkten Bodenwertsteigerung entspricht.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist eine gesetzliche Pflicht der Städte und Gemeinden (keine Ermessensentscheidung).
- Die gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten ist die Voraussetzung für die vorzeitige Erhebung der Ausgleichsbeträge.
- Die freiwillige Ablösevereinbarung bietet für Gemeinde und Grundstückseigentümer erhebliche Vorteile gegenüber der Erhebung per Bescheid.