



Stadt Großröhrsdorf

Ausgleichsbeträge

Sanierungsgebiet „Stadtkern“

**Auswertung des Gutachtens zur Ermittlung der
sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen**

**Vorbereitung der Erhebung von
Ausgleichsbeträgen**

Technischer/Verwaltungsausschuss am 04.09.2014
Stadtrat am 25.09.2014



SACHSEN / THÜRINGEN
GmbH & Co. KG

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG



Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

- erstellt vom **Gutachterausschuss (GAA)** im Landkreis Bautzen
- Beauftragung GAA am 05.10.2010
- Gutachten vom 30.04.2014
- **Stichtag** der allgemeinen Wertverhältnisse für Anfangs- und Endwert: **31.12.2012**
- Stichtage für **Qualitätsbemessung**:
 - für den Anfangswert: **03.10.1990**
 - für den Endwert: **31.12.2016**



Aufbau des Gutachtens

- Allgemeine Vorbemerkungen
 - Zweck
 - gesetzliche Grundlagen + Begriffsbestimmungen
- Beschreibung Sanierungsverfahren in Großröhrsdorf
 - Fakten zur Stadt und zum Sanierungsverfahren
 - städtebauliche Missstände und Maßnahmen nach Zonen
- Ermittlung zonaler Anfangs- u. Endwerte
- Information/Veröffentlichung, Umgang mit Gutachten - Auslegung



Zweck des Gutachtens

- zonales Gutachten dient als Grundlage für Ermittlung zonaler Bodenwertsteigerungen
- als Grundlage für Abschluss von Ablösevereinbarungen
- kein grundstücksbezogenes Gutachten; grundstücksbezogene Bewertung und Anrechnungsbeträge sind zu prüfen
- für Bescheide (kostenpflichtige) **Einzelgutachten** erforderlich



➤ Bildung von **5 Wertzonen zur Sicherung, dass**

jeweils **gleichartige Verhältnisse**

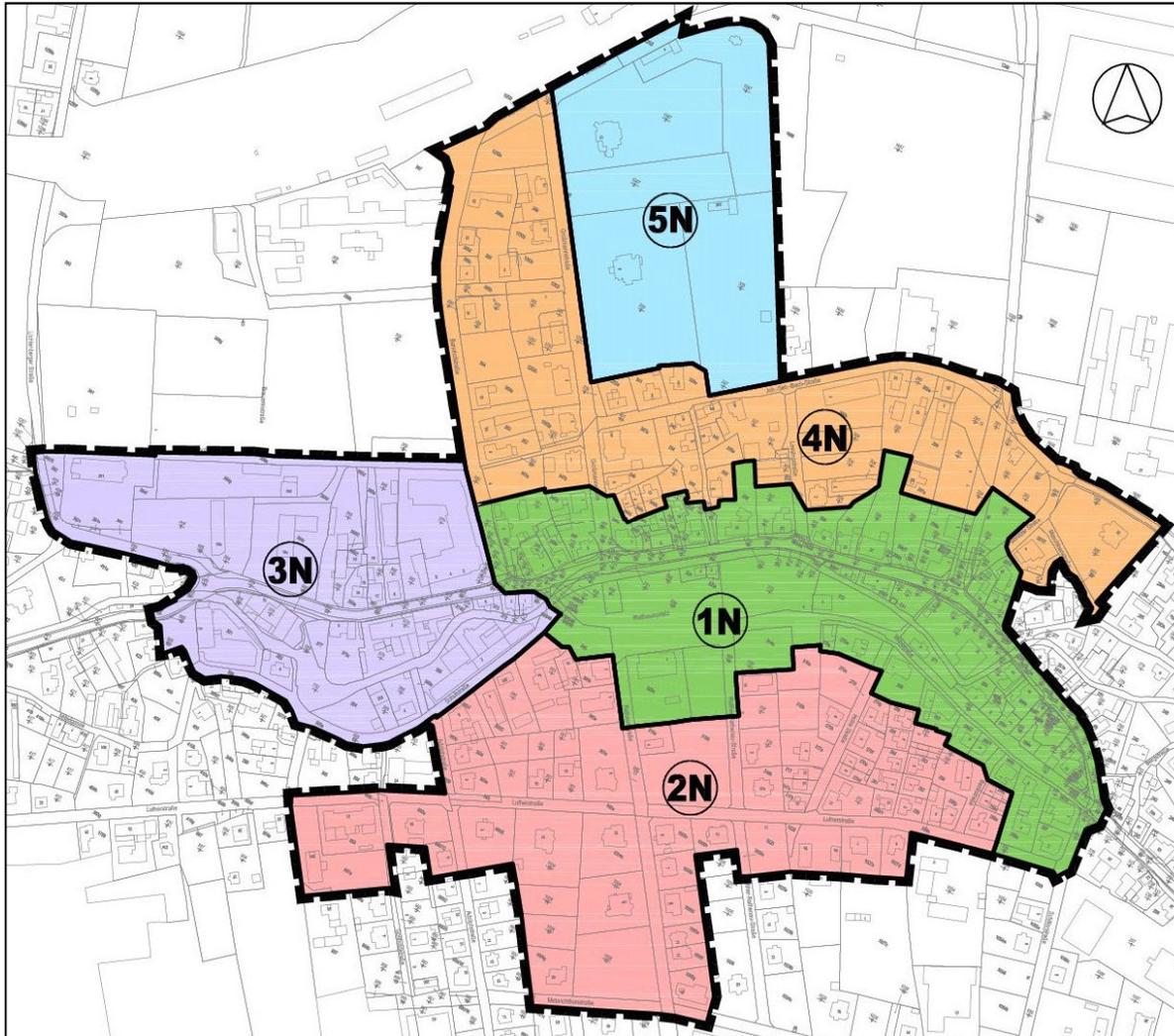
- im Entwicklungszustand
- in Art und Maß der baulichen Nutzung
- in der Grundstücksgröße

→ je Zone Definition eines **Richtwertgrundstücks**

dargestellt werden.



Wertzonenkarte



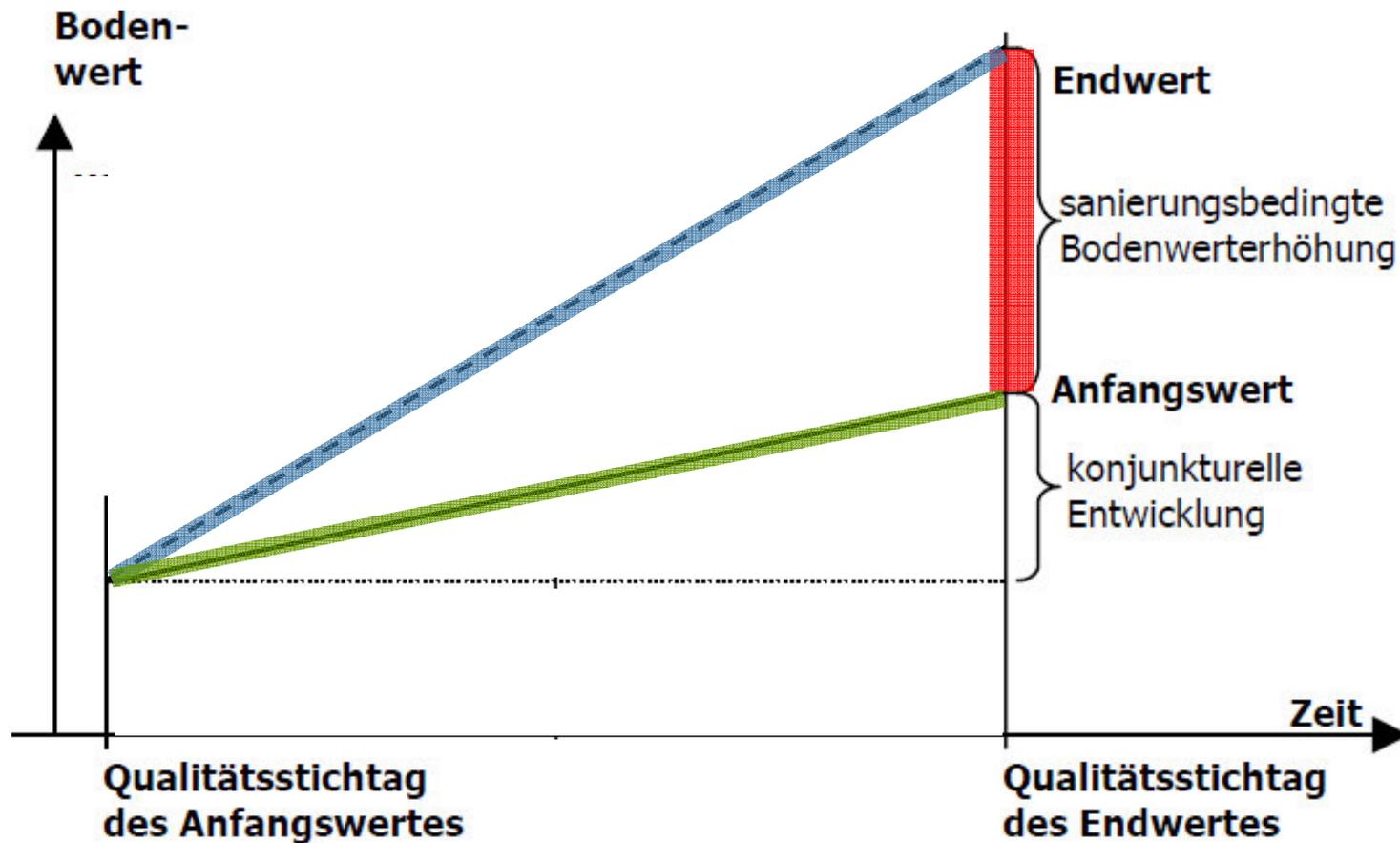


Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

- **sanierungsbedingte** Bodenwertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied der Zustände
 - wenn Sanierung weder beabsichtigt/durchgeführt worden wäre - **sanierungsunbeeinflusst** und
 - nach abgeschlossener Neuordnung - **sanierungsbeeinflusst**
- **Ermittlung** der zonalen **Anfangswerte** (sanierungsunbeeinflusst)
- **Ermittlung** der zonalen **Endwerte** (sanierungsbeeinflusst)



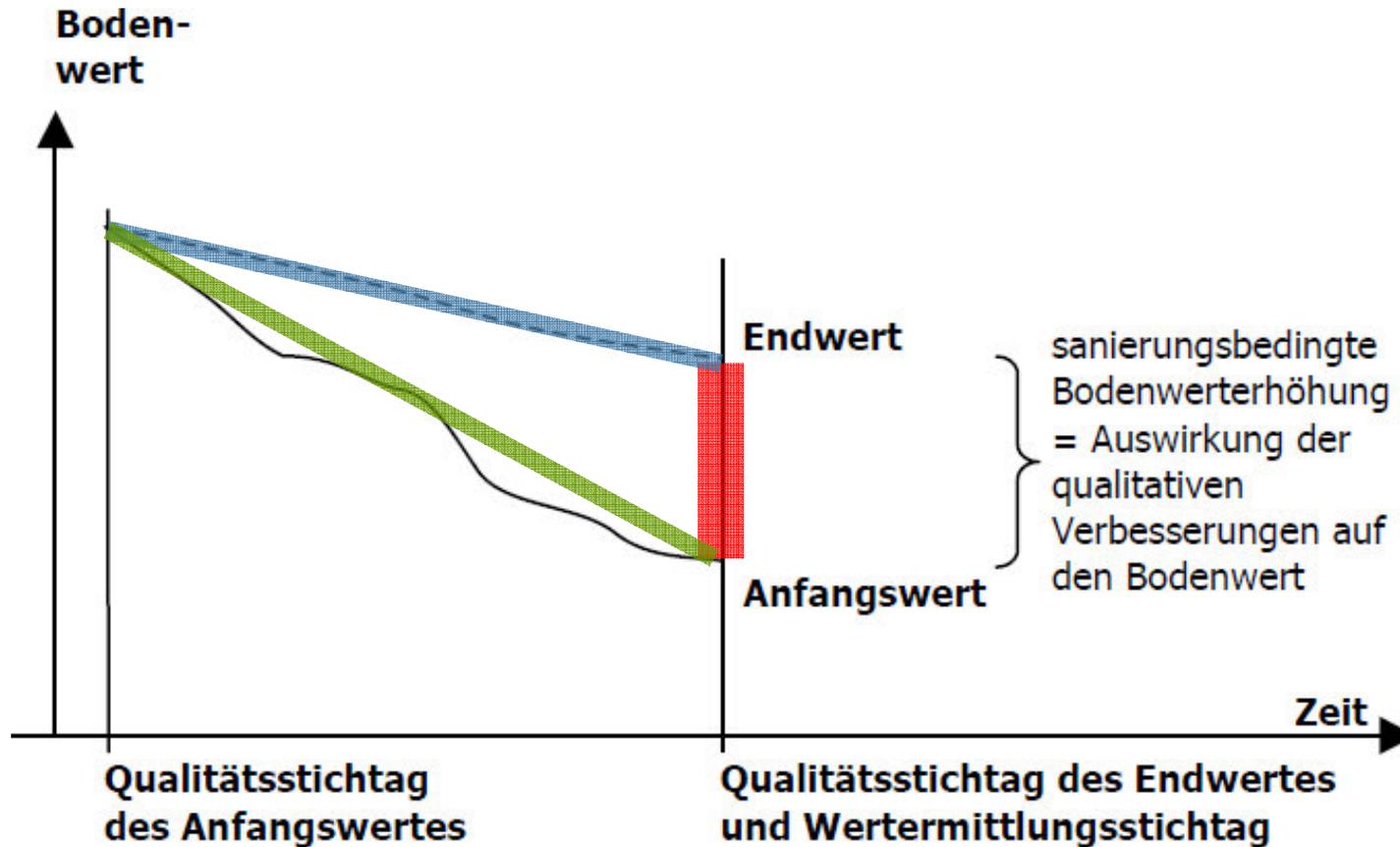
Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten



Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33



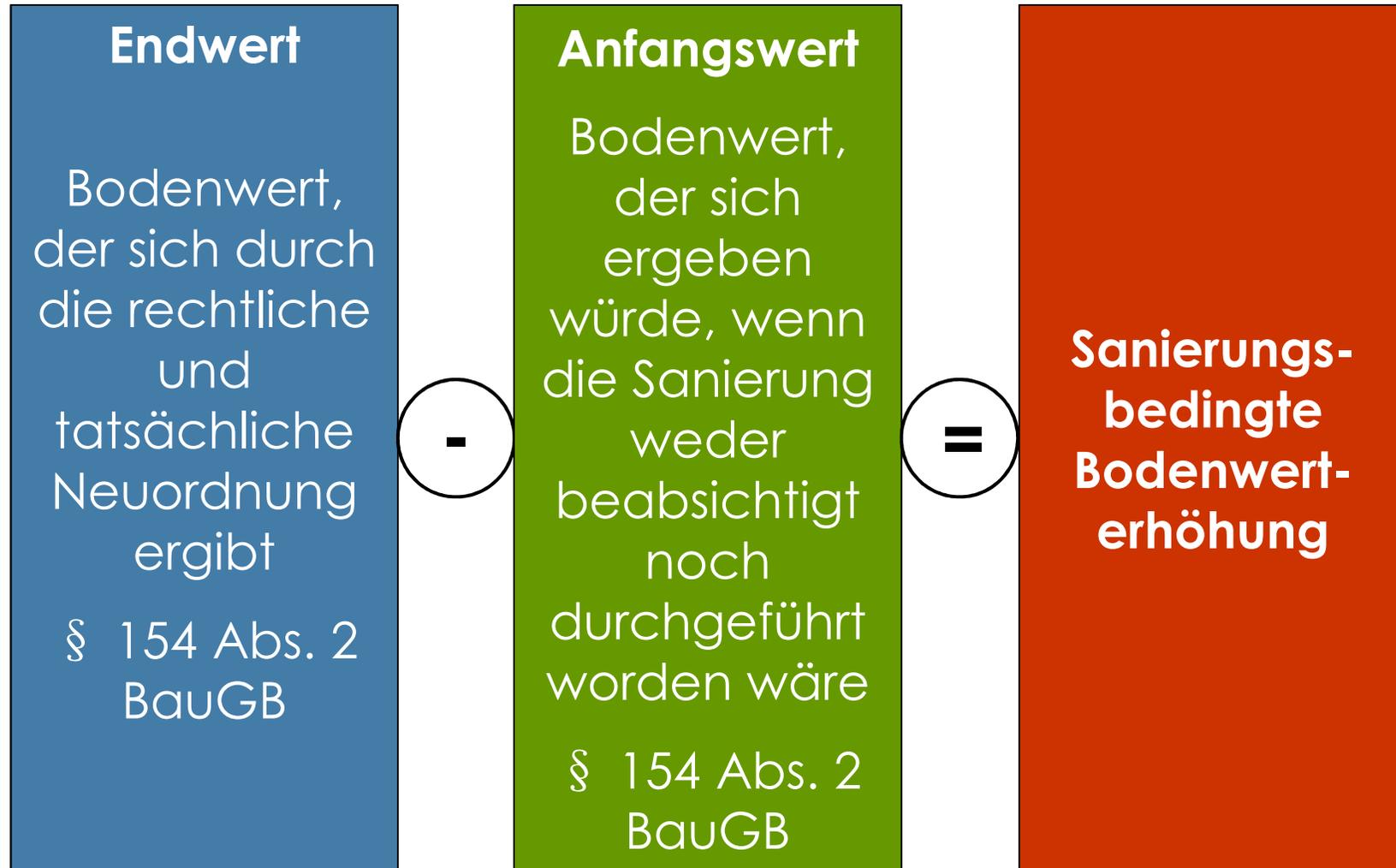
Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten



Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33



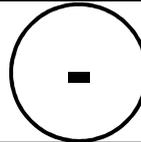
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung



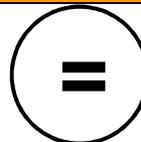


Ausgleichsbetrag

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
§ 154 Abs. 1 BauGB



Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag
§ 155 Abs. 1 BauGB



Ausgleichsbetrag



Wertermittlung nach zwei Verfahren

- „**Modell Niedersachsen**“ → vorrangige Grundlage
Gewicht 2
- „**Chemnitzer Modell**“ → Regionalbezug
Gewicht 1
- unterschiedliche **Gewichtung** in Abhängigkeit der
Zuverlässigkeit des jeweiligen Modells
- **Marktanpassung** aufgrund von Abweichungen vom
Bundesdurchschnitt
→ Besonderheiten z. B. Demographie, Wirtschaftskraft,
Kaufkraft, Grenzregion



„Modell Niedersachsen“

- Bewertung von **städtebaulichen Missständen** und durchgeführten **Maßnahmen**

- **Klassifizierung** des Anfangs- und des Neuordnungszustands

- in folgenden **Bewertungskomplexen**:
 - **Bebauung** – Aus- u. Einwirkung Umfeld
 - **Struktur** – Eigentumsverhältnisse, Erschließung
 - **Nutzung** – Verdichtung, Art u. Maß baulicher Nutzung
 - **Umfeld** – Verkehr, Infrastruktur, Grünanlagen



„Modell Niedersachsen“ 2005

- 4 Komplexe in je **11 Klassen (Rangskala)** hinsichtlich **Misständen und Maßnahmen** unterteilt
 - Klassifikationsrahmen für Misstände und für Maßnahmen

0

minimale Auswirkung

intakt
günstig
funktionsgerecht
gut

...

10

maximale Auswirkung

verfallen
unzumutbare Situation
unzumutbare Verhältnisse
nicht funktionsgerecht

keine Maßnahmen erforderlich

Neubebauung / umfassende Neuordnung



„Modell Niedersachsen“ 2005

- mit Hilfe einer **Matrix** (Ergebnis aus Untersuchungen in Niedersachsen) wird das **Mittel der Klassenwerte** festgelegt
- Berechnung nach **Interpolationsmethode**
- sanierungsbedingte Werterhöhung wird als **prozentuale Wertsteigerung** des Anfangswertes ermittelt
- von **Rechtsprechung anerkannt**



„Chemnitzer Modell“

- verfolgt gleichen Ansatz wie Niedersachsenmodell
- **5** statt 4 **Bewertungskomplexe** → zusätzlich **Wohnlage**
- lediglich **7 Klassen**
- **Regionalisierung** durch Berücksichtigung des ortsüblichen Grundstücksmarkts



„Chemnitzer Modell“

- sanierungsbedingte Werterhöhung wird mit Hilfe einer **Regressionsformel** direkt **berechnet**, keine Matrix
- sanierungsbedingte Werterhöhung wird als **prozentuale Wertsteigerung** des Anfangswerts ermittelt
- von **Rechtsprechung anerkannt**



Ergebnis

Zonen	Anfangswert in €/m ² [AW] (aufgerundet)	vorläufige gewichtete prozentuale Bodenwertsteigerung in % [VBWST]	Faktor Markt-anpass-ung [MAF]	marktan-gepasste prozentuale Bodenwert-steigerung in % [MBWST] = [VBWST] x [MAF]	Endwert in €/m ² [EW] (abgerundet)	sanierungs-bedingte Bodenwert-steigerung ([EW] - [AW] in €/m ² rd.
Zone 1N	36,00	12,35	0,84	10,37	39,70	3,70
	▶▶▶	Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶			▶▶▶	
Zone 2N	30,00	10,47	0,84	8,79	32,60	2,60
	▶▶▶	Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶			▶▶▶	
Zone 3N	35,00	11,31	0,84	9,50	38,30	3,30
	▶▶▶	Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶			▶▶▶	
Zone 4N	30,00	9,67	0,84	8,12	32,40	2,40
	▶▶▶	Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶			▶▶▶	
Zone 5N	18,00	6,00	0,84	5,04	18,90	0,90
	▶▶▶	Ableitung ausgehend vom Anfangswert ▶▶▶			▶▶▶	

Abb. 12: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Prozent und € pro m²



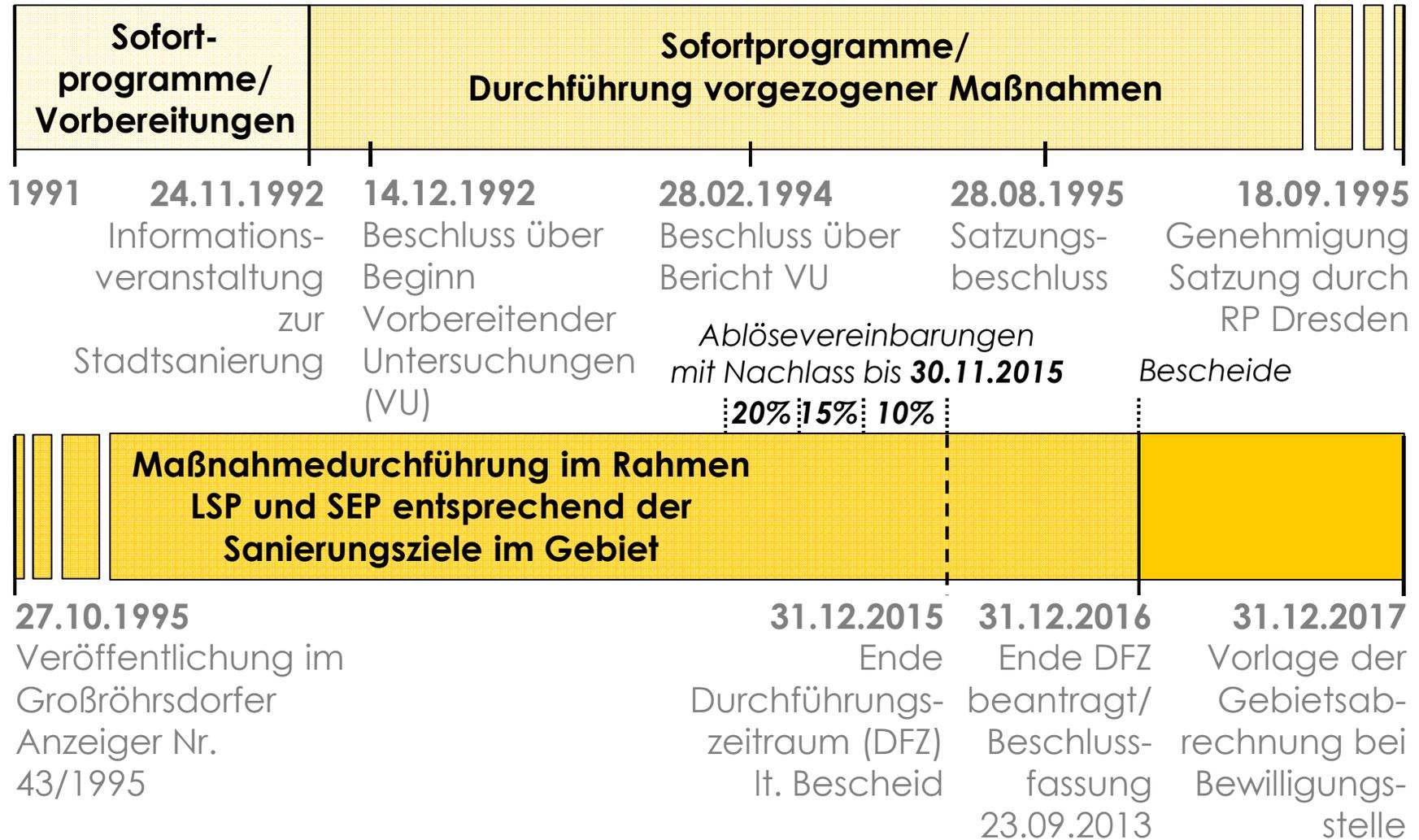
Zusammenfassung der Ergebnisse

- **Bodenwertsteigerungen** (sanierungsbedingt)
marktangepasst
 - prozentual zwischen **5,04 %** und **10,37 %**
 - absolut zwischen **0,90 €/m²** und **3,70 €/m²**

- höchste absolute Bodenwertsteigerung:
Bischofswerdaer Straße, Mühlstraße



Zeitablauf Sanierungsverfahren „Stadtkern“





Wer zahlt?

- **Eigentümer** des Grundstücks
- **Teileigentümer** entsprechend Anteil
- d.h. auch Kirche, Landkreis, Bahn oder sonst. **öffentliche Bedarfsträger**
aber: **Prüfung der dauerhaften Zweckbindung für öffentliche Nutzung**
- Wenn Fläche auf Dauer allg. Grundstücksverkehr entzogen, dann unterliegt sie keiner sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung
- **keine Zahlungspflicht für Gemeinde**, da Schuldner = Gläubiger → hier ggf. **Wertansatz** in Abrechnung



Wann/Wie erfolgt Zahlung?

- vorzeitige **freiwillige Ablösung** mit **Vereinbarung**
 - solange Durchführungszeitraum der Maßnahme läuft
 - derzeit bis 31.12.2015, Verlängerung bis 31.12.2016 beantragt
 - als öffentlich-rechtlicher Vertrag

- **Bescheid**
 - nach rechtsverbindlicher Aufhebung

- Erörterung mit Eigentümer in jedem Fall



Zielstellung

Ablösung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen auf möglichst breiter Basis

Vorteile für Eigentümer U N D Stadt:

- ✓ **Abschläge** (Verfahrensnachlass)
- ✓ Einnahmen sofort **im Gebiet einsetzbar**
- ✓ **Rechtssicherheit**/geringer Verfahrensaufwand
- ✓ **Kalkulationssicherheit** (Endgültigkeit der Ablösung)
- ✓ Spielraum hinsichtlich **individueller Zahlungsmodalitäten und Fristen**
- ✓ **einkommenssteuerrechtliche Geltendmachung** prinzipiell möglich → individuelle Prüfung empfohlen
- ✓ höhere **Akzeptanz** als Bescheid



Vorschlag

Ablösung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag

in folgenden Schritten:

- **Ausstellung** zu Sanierungsergebnissen (derzeit laufend)
- Info im **Amtsblatt** mit Ergebnissen Städtebauförderung
- gleichzeitig **Anschreiben** an Eigentümer
- **Informationsflyer**
- **individuelle Beratungstermine** → Informationen
- **Entscheidung Eigentümer** zur Ablösung → Antragstellung durch Eigentümer → Vertrag



» Der Abschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern“ wird entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Abschlusserklärung vorbereitet und grundsätzlich durchgeführt.

Den Grundstückeigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern“ wird bei vorzeitiger, freiwilliger Ablösung des Ausgleichsbetrages ein gestaffelter Verfahrensnachlass bei Abschluss einer Ablösevereinbarung wie folgt gewährt:

- bis 31.03.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 20%,
- bis 30.06.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 15%,
- bis 30.11.2015 Reduzierung des Ablösebetrages um 10%. «



- **Abschlussklärung** gegenüber Bewilligungsstelle mit Angabe
 - Einnahmen
 - Maßnahmen
 - Durchführungszeitraum → Verlängerung beantragt

- **Vorschlag zum Einsatz der Einnahmen**
 - Hohe Straße
 - Kirchweg
 - Bahnhofstraße bis Kirchweg
 - Dachinstandsetzung Bauamt
 - Restmodernisierung Poststraße 1
 - Einzelgutachten
 - Abrechnungskosten / Sanierungsträger



Maßnahmeplan 2014



Sanierungsgebiet
„Stadtkern“

zukünftig
vorgesehene
Maßnahmen

im Antragsjahr
vorgesehene
Maßnahmen

abgeschlossene
Maßnahmen