

Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“

Die Sanierung alter Stadtstrukturen gehört zu den wichtigsten städtebaulichen Herausforderungen unserer Zeit. Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1991 wurde dieser Prozess in Radebeul-Kötzschenbroda mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Kötzschenbroda“ per 01.03.1994 eingeleitet. Zum Ende des Jahres 2009 läuft der Förderzeitraum, in dem Bund, Land und Stadt je zu 1/3 Gelder zur Verfügung stellen, aus. Der Sanierungsprozess wird zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen abgeschlossen sein.

Was erwartet die Grundstückseigentümer mit dem Abschluss des Sanierungsgebietes „Kötzschenbroda“?

Vergegenwärtigen wir uns zunächst die Ausgangssituation in Altkötzschenbroda nach der Deutschen Einheit. Im Zentrum des Kötzschenbrodaer Angers standen vorwiegend historische Dreiseithöfe, vereinzelt Gebäude aus der Gründerzeit und Fabrikgebäude. Es waren Grundstücke ohne wirtschaftliche Perspektive. Der Zustand der Gebäude war ungepflegt; sie zeigten deutliche Schäden, Abbrüche drohten. Die Haustechnik mit bis zu 30% Außentoiletten entsprach nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung war mangelhaft, erhebliche gestalterische Mängel im Straßenbereich und kümmerliche Grünflächen kennzeichneten das Straßenbild.

Auf der Grundlage eines Neuordnungskonzeptes begann vor 15 Jahren ein beispielhafter Prozess der Stadtsanierung. Durch Instandsetzung und Modernisierung, Beseitigung von ruinöser Bebauung und störenden Nebengebäuden wurden im Kern von Kötzschenbroda alte Baustrukturen erhalten. Durch das Engagement der Stadtverwaltung und den von ihr beauftragten Sanierungsträgern begann gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und Bürgern parallel zur Beseitigung von baulichen Missständen ein Prozess der Entwicklung einer neuen Funktionsfähigkeit des Gebietes. Altkötzschenbroda bietet heute seinen Bewohnern einen attraktiven Wohnstandort und seinen Besuchern einen gut funktionierenden und touristisch interessanten Anziehungspunkt.

Der Bundesgesetzgeber unterstützt die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136-164 Baugesetzbuch (BauGB). Er initiiert damit einen Erneuerungsprozess, der sich nicht von selbst eingestellt hätte. Der Idee der städtebaulichen Sanierung liegt die Überwindung finanzieller, psychologischer und organisatorischer Barrieren zu Grunde. In den betroffenen Gebieten werden ganze Strukturen verändert und diesen ergänzende oder auch neue Funktionen zugeschrieben. In Altkötzschenbroda wurde beispielsweise zugunsten der Wiederbelebung des Dorfangers als Wohn- und Geschäftsstandort mit hoher Lebensqualität störendes Gewerbe ausgelagert.

Mit Hilfe von Fördermitteln werden Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich des Sanierungsgebietes durchgeführt. Sie bewirken strukturelle Veränderungen in der Bebauung und Nutzung der Grundstücke sowie im Umfeld des gesamten Sanierungsgebietes. Der Standort gewinnt somit an Attraktivität für das Wohnen und für eine gewerbliche Nutzung und zieht auf dem Grundstücksmarkt steigende Bodenwerte nach sich.

Wird durch den Einsatz öffentlicher Finanzhilfen tatsächlich eine Bodenwerterhöhung erreicht, ist es bundesgesetzliche Vorschrift, dass die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet Ausgleichsbeträge zu entrichten haben. Sie zahlen damit einen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“.

Mit dem Abschluss des Sanierungsgebietes „Kötzschenbroda“ werden somit die Ausgleichsbeträge, welche von den Grundstückseigentümern zu entrichten sind, fällig. Im § 154 BauGB heißt es dazu, dass „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen

Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“

Wie wird die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes ermittelt?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung errechnet sich aus der Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert für Grund und Boden. Der Anfangswert ist der Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre; der Endwert ist der Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Für das Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ sind die Anfangs- und Endwerte, die in der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Meißen vom 01.01.2007 öffentlich gemacht wurden, gültig. Darin sind zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2005 durch Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) ermittelt sowie die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte (Endwerte) nach Abschluss der Sanierung prognostiziert worden. Das Sanierungsgebiet wurde in 8 Bodenrichtwertzonen mit gleichen oder ähnlichen charakteristischen Merkmalen eingeteilt und folgende Werte beschlossen:

zonale Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet Kötzschenbroda

Zone	Bezeichnung	Anfangswert	Endwert	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
Nr.	Straßenzüge	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1	Vorwerkstraße	67	70	3
2	Kirchplatz	72	80	8
3	Anger Nord	71	81	10
4	Anger Süd	70	82	12
5a	Kötitzer Str. Süd	67	83	16
5b	Elblick	51	83	32
6	Kötitzer Str. Nord	71	76	5
7	Elbstraße	78	81	3
8	Uferstraße	70	75	5

Die Anfangswerte wurden aus Bodenrichtwerten in Gebieten mit vergleichbarer Ausgangssituation (Altnaundorf, Altserkowitz) abgeleitet, für die keine Aussicht auf Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens bestand. Damit und weil Anfangs- und Endwerte immer zu einem gemeinsamen Stichtag ermittelt werden, sind sie frei von jeglichen konjunkturellen und inflationären Einflüssen.

Wie errechnet sich der Ausgleichsbetrag?

Die ermittelte durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung entspricht nicht in jedem Fall dem Ausgleichsbetrag. Nach § 155 Abs. 1 BauGB sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags gegebenenfalls Anrechnungsbeträge zu berücksichtigen (z. B. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB / Bodenwerterhöhungen, die beim Erwerb von der Gemeinde als Teil des Kaufpreises entrichtet worden sind / Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB, die der Eigentümer selbst getragen hat).

Ausgleichsbetrag = Bodenwerterhöhung - Anrechnungsbeträge

Die zonalen Werte gestatten, sich mit einer zum jetzigen Zeitpunkt hinreichenden Genauigkeit einen Überblick zu verschaffen, welche finanzielle Belastung auf die Grundstückseigentümer aus der Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zukommt.

Jeder Grundstückseigentümer, der in den letzten 15 Jahren aktiv am Prozess der städtebaulichen Maßnahmen teilnahm, rechtzeitig auf die Sanierungsziele bei der strukturellen und baulichen Entwicklung auf dem eigenen Grundstück reagierte und die ökonomischen Vorteile durch die Aufwertung der Wohnqualität und der wirtschaftlichen sowie kulturellen Entwicklung im Gebiet nutzte, dürfte damit kein Problem haben.

Wer muß den Ausgleichsbetrag zahlen?

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich und unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln von jedem Eigentümer eines Grundstückes im Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ zu bezahlen. Im Einzelfall kann auf Antrag des Eigentümers der Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden, wenn ihm die Zahlung mit eigenen oder fremden Mitteln nicht zugemutet werden kann.

Wann wird der Ausgleichsbetrag fällig?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahme, das heißt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB), zu entrichten. Die Sanierungssatzung wird aufgehoben, wenn die Sanierungsziele erreicht sind. Das wird voraussichtlich 2010 / 2011 der Fall sein. Danach wird der Ausgleichsbetrag grundstücksbezogen ermittelt und gem. § 154 Abs. 4 BauGB per Bescheid eingefordert.

Die Stadtverwaltung Radebeul strebt an, das Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrages noch während der Durchführung der Gesamtmaßnahme, das heißt vor der Aufhebung der Sanierungssatzung, zu beginnen. Dies ist nach § 155 Abs. 3 BauGB möglich durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages.

Welchen Einfluss hat das Hochwasser und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung?

Bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhung dürfen nur Einflüsse berücksichtigt werden, die im Zusammenhang mit der Gesamtsanierungsmaßnahme „Kötzschenbroda“ stehen. Somit sind sowohl positive als auch negative externe Einflüsse auszublenden.

Die Gefährdung von Altkötzschenbroda durch das Hochwasser war vor Ausweisung des Sanierungsgebietes vorhanden. Die während oder nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens entstehende Hochwasserschutzanlage wird unabhängig von der Sanierungsmaßnahme „Kötzschenbroda“ geplant und realisiert. Die damit eventuell einhergehende Bodenwerterhöhung/-verringering ist nicht sanierungsbedingt und als externer Effekt zu betrachten. Sie kann somit keinen Einfluss haben.

Wie fällt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für Flächen im Außenbereich aus?

Flächen, die sich nach § 35 BauGB im Außenbereich befinden und damit nicht bebaut werden dürfen, fällt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gar nicht oder wesentlich geringer aus

als für bebaubare Grundstücksflächen. Im Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ betrifft das z. B. die Gärten hinter den Scheunen am südlichen Anger.

Was ist der Ablösungsbetrag? Welche Vorteile bietet er?

Dem Eigentümer eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wird die Möglichkeit eingeräumt, den Ausgleichsbetrag abzulösen, das heißt vorzeitig zu zahlen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig. Sie erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Ausgleichspflichtigen vor Abschluss der Sanierung.

Die Regelungen in der Ablösungsvereinbarung sind endgültig und abschließend. Das heißt, nach Abschluss der Sanierung fällt kein weiterer Ausgleichsbetrag mehr an. Ebenso wenig kann der Eigentümer Rückanforderungsansprüche geltend machen.

Als Anreiz für den Abschluss einer Ablösungsvereinbarung hat der Stadtrat auf der Grundlage der geltenden Verwaltungsvorschrift VwVStBauE einen Verfahrensabschlag, gewissermaßen einen Bonus, zu Gunsten der Grundstückseigentümer beschlossen. Jeder Eigentümer kann einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 % erhalten, wenn er mit der Stadt spätestens ein Jahr vor der Aufhebung der Sanierungssatzung, d.h. bis spätestens 31.12.2009, eine Ablösungsvereinbarung abschließt.

Ablösungsbetrag = Ausgleichsbetrag - Abschlag 20%

Dieses Verfahren bietet sowohl für die Stadt als auch für die Eigentümer Vorteile.

So kann die Stadt Radebeul die vereinnahmten Mittel für die Weiterführung von Maßnahmen bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung einsetzen und spart Verwaltungsaufwand.

Grundstückseigentümer, die sich entscheiden den Ausgleichsbetrag abzulösen, müssen weniger Geld zahlen. Sie erlangen durch den Abschluss einer Ablösungsvereinbarung Rechtssicherheit über den Ausgleichsbetrag. Für Weiterveräußerungen von Grundstücken entfällt die Kaufpreisprüfung durch die Stadt. Im Übrigen sind Ausgleichsbeträge steuerlich absetzbar.

Großes Interesse an einer Ablösung des Ausgleichsbetrages zeigen in der Regel Erschließungs- und Bauträger, um neu geordnete und erschlossene Baugrundstücke oder auch Wohnungseigentum lastenfrei zum Verkauf anbieten zu können. Aber auch im privaten Bereich dürfte diese Form der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages vorteilhaft sein.

Die freiwillige vorzeitige Ablösung mittels Ablösungsvereinbarung ist ein geeignetes Instrument, die beschriebenen Vorteile für den Eigentümer wie auch für die Stadt Radebeul zu nutzen.

Bei Zahlung des Ausgleichsbetrages nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid wird kein Verfahrensabschlag gewährt.

Mit der städtebaulichen Sanierung in Radebeul-Kötzschenbroda ist eine beispielhafte Stadterneuerung erreicht worden, die nicht nur Baukultur verkörpert, sondern darüber hinaus eine neue wirksame und intakte Funktionalität in diesem Stadtteil geschaffen hat.

Dieser Erfolg wurde gemeinsam mit den Grundstückseigentümern, den Bürgern, den Sanierungs- und weiteren Leistungsträgern erreicht. Die Stadt Radebeul hat dabei umfangreiche Erfahrungen auf dem Gebiet der Stadtsanierung gesammelt. In diesem Zusammenhang sei noch vermerkt, dass die vom Gesetzgeber zu erhebenden Ausgleichsbeträge in Anbetracht der finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hand im Sanierungsgebiet als angemessen betrachtet werden können.