

Vorschrift, das die Eigentümer im Sanierungsgebiet zur Zahlung eines Kostenbeitrages zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme verpflichtet werden.

Im §154 BauGB heißt es dazu, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. 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). Dabei ist zu beachten, dass Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen im Sinne des §127 Abs.2 auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden sind. Diese Mitfinanzierungspflicht wird vom Eigentümer am Ende der Sanierung, d.h. in Radebeul-Ost in etwa 15 Jahren, mit der Zahlung des zu diesem Zeitpunkt grundstücksbezogen errechneten Ausgleichsbetrages eingefordert.

Zone Nr.	Bezeichnung Straßenzüge	Anfangswert EUR/m ²	Endwert EUR/m ²	Differenz EUR/m ²	Entwicklung
1	Am Kreis	65	71	6	9,23 %
2	Robert-Werner-Platz	75	82	7	9,33 %
3	Dresdner Straße	60	66	6	10,00 %
4	Gartenstraße / Turnerweg (Neuordnung der Industrie-brachen mit Erschließung)	45	88	43	95,56 %
5.1	Eisenbahngelände	75	89	14	18,67 %
5.2	Pestalozzistraße	85	91	6	7,06 %
6	Hauptstraße	105	111	6	5,71 %
7	Wichernstraße / Zinzendorfstraße	95	100	5	5,26 %
8	Meißner Straße	100	107	7	7,00 %

Bei den Vorüberlegungen zum bundesdeutschen Städtebauförderungsgesetz von 1971 und bei der Einleitung der ersten Sanierungsverfahren wurde noch angenommen, dass mit den Ausgleichsbeträgen der Eigentümer ein ganz erheblicher Teil der Kosten der »öffentlichen Hand« finanziert werden könne. Inzwischen steht fest, dass die Kosten der »öffentlichen Hand« weit höher liegen als die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen. Denn die Eigentümer haben nicht wie beispielsweise beim Erschließungsbeitrag die anteilmäßig tatsächlichen Kosten zu erstatten, sondern nur für ihr Grundstück nachweisbare Werterhöhungen als einen Beitrag zur Maßnahmefinanzierung auszugleichen. Dabei bleiben wertsteigernde Maßnahmen auf dem eigenen Privatgrundstück natürlich unberücksichtigt. Es wird in Folge dessen bei der Sanierung eine Wertlösung nicht aber eine Kostenlösung im Vergleich zur Erschließung angestrebt. In der Regel liegen die Einnahmen der Stadt aus Ausgleichsbeträgen weit unter 10 Prozent des für die Sanierung benötigten Finanzbedarfs.

Bereits im Anfangsstadium der Sanierung in Radebeul-Ost hat die Stadtverwaltung die Ermittlung des Bodenwertniveaus der Anfangswerte sowie die Prognostizierung der Endwerte nach Abschluss der Sanierung durch den Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen erarbeiten und bestätigen lassen sowie im Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates als Grundlage für anstehende Rechtsgeschäfte im Grundstücksverkehr beschlossen. Danach ergibt sich folgendes Bild (vgl. auch Besondere Bodenrichtwertkarte, siehe Tabelle): Die Anfangswerte wurden aus Vergleichspreisen, dem Residualwertverfahren sowie vergleichenden Anpassungen ermittelt. Für die Endwertbestimmung - sofern keine Vergleichspreise existieren - stehen eine Reihe von vergleichenden Verfahren zur Verfügung, wobei hier das wohl bekannteste Niedersachsenmodell mit Unterstützung durch eine Multifaktorenanalyse angewandt wurden. In beiden Verfahren wird die voraussichtliche Bodenwertsteigerung in den Bewertungszonen vor und nach der Sanierung durch Wertung der Missstände und Maßnahmen prognostiziert. Die in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten liegen im Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt, Sachgebiet Stadtplanung und Denkmalschutz, der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Mit Fortschreibung oder Änderungen der Sanierungsmaßnahmen werden diese Werte unter Eliminierung der konjunkturell bedingten Bodenwerterhöhungen periodisch überprüft und ggf. angepasst.

Beispielrechnung:

Wertermittlungsstichtag (WST)	Dezember 2004	
Ende der Sanierung:	in	15 Jahren
Endwert:	+	111,00 EUR/m ²
Anfangswert:	-	105,00 EUR/m ²
<hr/>		
Bodenwertzuwachs, sanierungsbedingt:	=	6,00 EUR/m ²
Grundstücksfläche (planungsrechtlich zulässige Baufläche)	x	1.000,00 m ²
Berechnung des Ablösebetrages		
Ausgleichsbetrag (Grundstücksfläche x Zuwachs)	=	6.000,00 EUR
vereinbarte Eigenleistung	-	0,00 EUR
Ausgleichsbetrag, angepasst	=	6.000,00 EUR
Abzinsung auf den WST		
Laufzeit	15 Jahre	
Zinssatz	5,00 %	
Diskontierungsfaktor q-n	x	0,4810 EUR
Ablösebetrag zum WST	=	2.886,10 EUR

Für jeden Grundstückseigentümer erhebt sich sicherlich die Frage, wie er den Ausgleichsbetrag so effektiv wie möglich abfangen kann. Darauf gibt es in der Regel nur eine Antwort: aktive Teilnahme am Prozess der städtebaulichen Maßnahmen, rechtzeitiges Reagieren auf geplante Neuordnungsziele bei der strukturellen und baulichen Entwicklung auf dem eigenen Grundstück sowie Nutzung von ökonomischen Vorteilen durch die Aufwertung der Wohnqualität und der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung im Gebiet.

In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages in der Regel nur die Teilflächen Berücksichtigung finden, die einer baulichen Nutzung nach dem BauGB tatsächlich dienen oder zugeführt werden können. Dies hat insbesondere Bedeutung bei Grundstücken in den Zonen »Am Kreis« und z. T. auch »Dresdner Straße«

Eine weitere Möglichkeit einer Minimierung der Ausgleichsbeträge besteht in der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages nach §154 BauGB. Die Stadt kann auf Antrag des Ausgleichsbetragsverpflichteten den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen.

Die Vereinbarung eines Ablösebetrages unterliegt somit einer freiwilligen Entscheidung des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit der Stadt. Großes Interesse an einer vorzeitigen 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. Auch im privaten Bereich dürfte diese Form der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages überlegenswert sein.

An einem Beispiel soll nun die Ermittlung eines Ablösebetrages dargestellt werden (siehe Tabelle unten). Aus dem Beispiel ist ersichtlich, dass zum einen durch die Abzinsung des Ausgleichsbetrages und zum anderen durch Eigenleistungen die Ausgleichsbeträge entsprechend angepasst werden können.

Damit entspricht der Ablösebetrag dem Barwert am Wertermittlungsstichtag, der durch Verzinsung über die Laufzeit der Sanierungsperiode den Ausgleichsbetrag ergibt. Unter Eigenleistungen ist die Realisierung von Maßnahmen aus dem Neuordnungskonzept und Leistungen aus dem Maßnahmenplan zur städtebaulichen Sanierung zu verstehen, die im

Voraus mit der Stadt abgestimmt sind. Sanierungsmaßnahmen an eigenen Gebäuden zählen in der Regel nicht dazu, da sie gesondert gefördert werden können.

Mit der städtebaulichen Sanierung Radebeul-Ost wird sich ein Bindeglied zur beispielhaften Stadtsanierung Kötzschenbroda schließen. Die Stadt Radebeul hat exzellente Erfahrungen auf dem Gebiet der Stadtsanierung, so dass diese in einer konzertierten Aktion gemeinsam mit den Grundstückseigentümern, den Bürgern und weiteren Leistungsträgern auch gelingen kann und wird.

*Dipl.-Ing. Roland Berge, Mitglied des
Gutachterausschusses für den Landkreis Meißen*