

# Stadtsanierung „Kernstadt“ Bad Schandau

## Informationsblatt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und Ablösevereinbarungen



Die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Kernstadt“ hat seit Beginn im Jahr 1992 bis zum heutigen Zeitraum 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 der innerstädtischen Straßen, Wege und Plätze einschl. der zugehörigen Möblierung und Beleuchtung, die neu geschaffenen Spielplatzbereiche, die Sanierung öffentlicher Gebäude sowie eine Vielzahl privater Grundstücke geben dafür ein deutliches Zeugnis ab.

Seit Stadtratsbeschluss vom 01.07.1992 zur Festlegung des Sanierungsgebietes und Bekanntmachung der Satzung zum 12.10.1992 mit Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 155 Baugesetzbuch (BauGB), erfolgte im gleichen Jahr für das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ die Aufnahme in das „Landessanierungsprogramm“ (LSP) und anschließend auch in das „Bund-Länder-Programm“ (SEP). Damit wurde eine Voraussetzung zur nachhaltigen Sanierung des Stadtzentrums geschaffen. Die Information der Grundstückseigentümer erfolgte durch eine Broschüre, gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde auch die Eintragung des so genannten Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke vorgenommen.

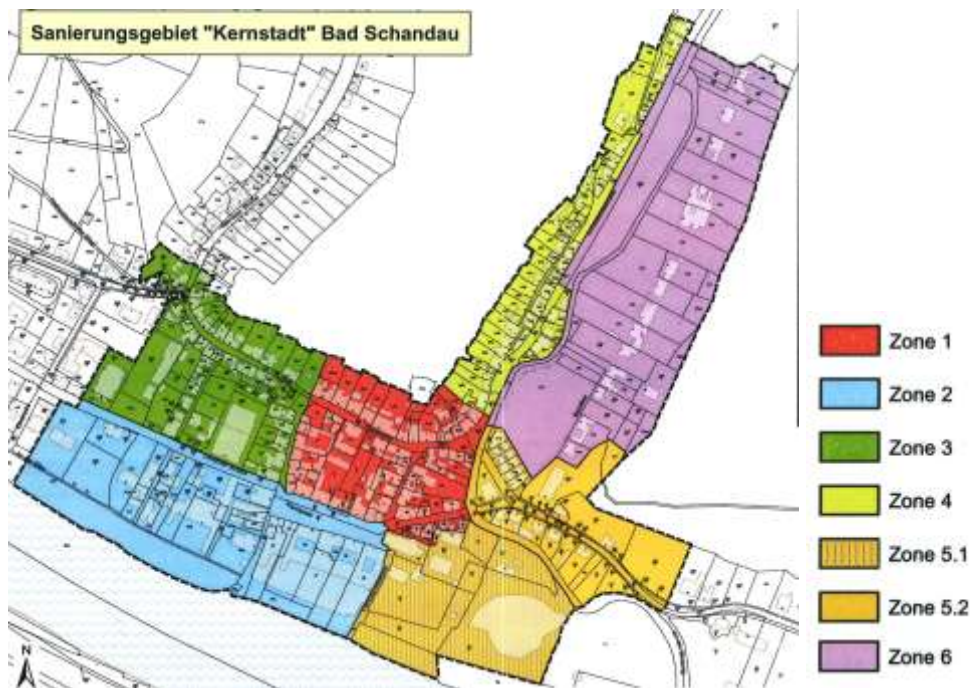
An unsanierte und äußerst mangelhaft ausgestattete Gebäude, leer stehende Häuser, unattraktive Freibereiche oder den mangelnden Ausbau des Straßennetzes lässt sich heute nur noch schwer zurückdenken. Mit Abgrenzung der „Kernstadt“ verfolgte die Stadt die Zielstellung, gemeinsam mit allen Beteiligten die erkannten Mängel und Missstände zu beseitigen und die Innenstadt zu stärken.

Im vergangenen Zeitraum konnten so Sanierungsfördermittel für mehr als 50 private Einzel-, 10 Straßenbau- und für 3 kommunale Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet, dass jedes 5. Grundstück im Sanierungsgebiet Berücksichtigung bei einer Fördermittelvergabe fand. Die Vergabe der Fördermittel erfolgte stets transparent und durch öffentlich gefasste Beschlüsse, diese Informationen waren jedem Grundstückseigentümer zugänglich.

Im Folgenden erhalten Sie auf einige Fragen 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.



Quelle: Gutachterausschuss im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen vom 17.01.2012

### Einteilung in Zonen

Die Einteilung erfolgt entsprechend den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen innerhalb des Sanierungsgebietes. Die Zonen wurden in Anlehnung an die vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet festgelegt. 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 zu erheben. Durch ihn, so sieht es der Gesetzgeber, sollen die Grundstückseigentümer an den Vorteilen aus der Sanierung beteiligt werden. Es ist anzumerken, dass für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke die Grundstückseigentümer wegen dieses Ausgleichsbetrages von den sonst üblichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen befreit waren.

## **Vorzeitige Ablösung**

Wenn die wesentlichen Sanierungsziele erreicht sind, können zwischen der Stadt Bad Schandau 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 18.07.2012 beschlossen. Mit Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung wird dies auf der Basis des zonalen Gutachtens vertraglich freiwillig geregelt. Vorzeitige Ablösung ist nur bis 1 Jahr vor Abschluss des Verfahrens möglich. Die freiwillige vorzeitige Ablösung schafft für die Beteiligten frühzeitig Rechtssicherheit.

Außerdem hat es für das Gemeinwohl und die Stadt, letztlich für jeden Eigentümer, auch den Vorteil, dass die damit eingenommenen Mittel wieder unmittelbar in private und öffentliche Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen bis zum Ende der Sanierung eingesetzt werden können. Auch wer eine vorzeitige Ablösung gewählt hat, ist dann noch förderfähig, sofern er die Bestimmungen erfüllt. Die steuerliche Beachtung des Sanierungsvermerkes bleibt ebenfalls bis zum Ende des Verfahrens bestehen.

## **Verfahrensabschluss**

Nach derzeit noch geltendem Landesrecht (VwVStBauE) kann die Gemeinde den Ausgleichsbetrag in der vorzeitigen Ablösevereinbarung durch einen Verfahrensnachlass bis zu 20% schmälern. Die rechtliche Voraussetzung ist, dass noch Risiken bei der Erreichung der Sanierungsziele bestehen. Dies ist in unserem Verfahren der Fall. Das Sächsische Ministerium hat auch angekündigt, diese Regelung 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 31.10.2012**

**Nachlass von 10 % bei Abschluss einer Vereinbarung bis zum 15.12.2012**

In jedem Fall gilt dann eine Zahlungsfrist von 3 Monaten.

Nach dem 15.12.2012 kann kein Verfahrensnachlass mehr gewährt werden.

## **Berechnung des Ausgleichsbetrages**

Der Ausgleichsbetrag errechnet sich anhand der festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in €/m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundstücksfläche. Faktoren für die Geschosse (z. B. wie beim Abwasserbeitrag nach Kommunalabgabengesetz) kommen nicht zur Anwendung. Natürlich gibt es auch Teilflächenabgrenzungen bei den Grundstücksflächen analog der Ermittlung der beitragsfähigen Fläche beim Abwasserbeitrag.

Nachfolgende Tabelle zeigt die jeweils ermittelte Bodenwerterhöhung für die einzelnen Zonen (vergleiche Bild oben):

	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> rd. [AW]	Werterhöhung in %	Endwert in €/m <sup>2</sup>	Endwert in €/m <sup>2</sup> (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ([EW] - [AW]) in €/m <sup>2</sup>
Zone 1	<b>60,00</b>	13,14	67,88	<b>68</b>	<b>7,90</b>
Zone 2	<b>49,60</b>	22,46	60,74	<b>61</b>	<b>11,10</b>
Zone 3	<b>50,40</b>	14,12	57,52	<b>58</b>	<b>7,10</b>
Zone 4	<b>40,00</b>	9,18	43,67	<b>44</b>	<b>3,70</b>
Zone 5.1	<b>45,60</b>	21,31	55,32	<b>55</b>	<b>9,70</b>
Zone 5.2	<b>45,60</b>	14,82	52,36	<b>52</b>	<b>6,80</b>
Zone 6	<b>55,20</b>	11,42	61,50	<b>62</b>	<b>6,30</b>

### Einzelgutachten

Nach Abschluss des Verfahrens (2014) erhalten alle Grundstückseigentümer einen entsprechenden Bescheid über die Festsetzung des Ausgleichbetrages. Jeder Eigentümer kann dann ein Einzelgutachten zu seinem Grundstück verlangen, trägt aber auch das Risiko, dass dies im Einzelnen auch einen höheren Betrag der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ergeben kann. Der Sanierungsvermerk wird dann mit Abschluss des Verfahrens ohne Kosten für den Eigentümer aus dem Grundbuch gelöscht.