

Verfahren/Ablauf

- ▶ Persönliche Anschreiben an alle Ausgleichsbetragspflichtigen
- ▶ Gelegenheit zur Beratung und zur Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs bei der Stadt
 - Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1 BauGB)
 - Zahlungsmodalitäten (§ 154 Abs. 5 BauGB)
 - Möglichkeit der einkommenssteuerrechtlichen Geltendmachung beim Finanzamt
- ▶ Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch Abschluss einer **Ablösevereinbarung** (§ 154 Abs. 3 BauGB)
 - öffentlich-rechtlicher Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen
 - **Vorteile:**
 - ✓ Kalkulationssicherheit/frühzeitige Kostensicherheit für den Eigentümer (Endgültigkeit der Ablösung)
 - ✓ Rechtssicherheit
 - ✓ geringerer Verwaltungsaufwand
 - ✓ Einnahmen sind im Sanierungsgebiet sofort einsetzbar
 - ✓ größerer Ermessensspielraum hinsichtlich Zahlungsmodalitäten (Ratenzahlung/Fälligkeiten)
- ▶ Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat nach dem 31.12.2016
- ▶ Erhebung der Ausgleichsbeträge per **Bescheid** (§ 154 Abs. 4 BauGB) für alle Grundstücke ohne vorzeitige Ablösung
- ▶ Zahlungspflicht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids

* Erhebung Stadt/GSL November 2013

Impressum

Herausgeber: Große Kreisstadt Zschopau
Gestaltung, Zonenplan, Fotos:
GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG
Zschopau, Februar 2014

Dieser Flyer wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ gefördert:

Ihre Ansprechpartner

▶ Sanierungsbeauftragter der Stadt Zschopau

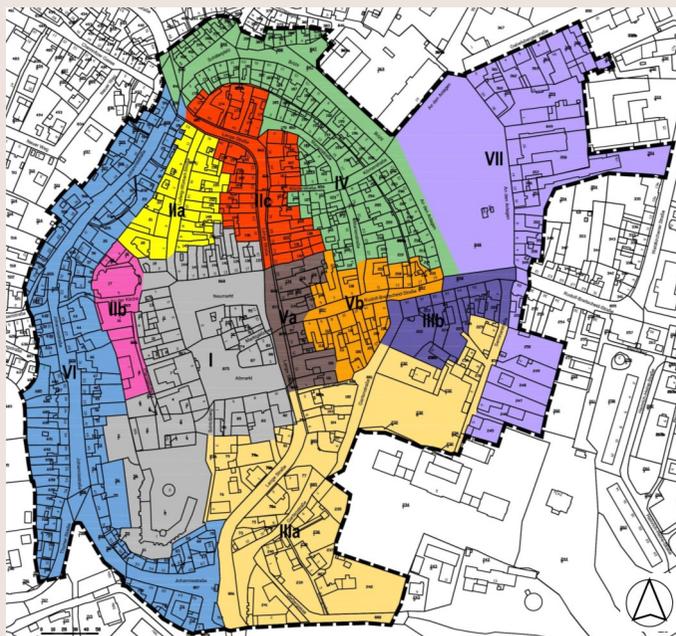
GSL Sachsen/Thüringen GmbH & Co.KG
Andrea Schreyer
An den Anlagen 20
09405 Zschopau
Tel.: 03725 233 47
Mail: schreyer@gsl-sachsen-thueringen.de

▶ Stadtverwaltung Zschopau

Kerstin Buschmann
Altmarkt 2
09405 Zschopau
Tel.: 03725 287 200
Mail: buschmann@zschopau.de

Thomas Berger
Altmarkt 2
09405 Zschopau
Tel.: 03725 287 241
Mail: berger@zschopau.de

▶ Zonenplan Sanierungsgebiet



Große Kreisstadt Zschopau

AUSGLEICHSBETRÄGE

Sanierungsgebiet

Altstadt Zschopau

Informationen für
Grundstückseigentümer
im Sanierungsgebiet

23 Jahre Sanierung „Altstadt Zschopau“

Eine bedeutende Phase der Stadtentwicklung in Zschopau neigt sich dem Ende zu, die Sanierung der „Altstadt Zschopau“. Wichtige Verfahrensschritte waren:

- ▶ Beschluss des Stadtrates vom 20.06.1991 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Zschopau“ gemäß § 142 BauGB
- ▶ 1991 Aufnahme in das Landesfortprogramm (LSP)
- ▶ 1993 Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP)
- ▶ 1993 Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP)

Aus den drei Förderprogrammen sind bis Ende 2013 folgende öffentliche Mittel in das Sanierungsgebiet investiert worden:

- ▶ LSP: 1,6 Mio. € (je 1/3 Bund, Freistaat und Stadt)
- ▶ SEP: 2,1 Mio. € (je 1/3 Bund, Freistaat und Stadt)
- ▶ SDP: 15,9 Mio. € (je 2/5 Bund und Freistaat, 1/5 Stadt)

Insgesamt wurden 19,6 Mio. € im Sanierungsgebiet eingesetzt, die in erheblicher Größenordnung durch private Investitionen komplementiert wurden.

Insgesamt konnten 153 private Baumaßnahmen gefördert werden. Hinzu kommen 52 Ordnungsmaßnahmen, z. B. die Erneuerungen der Ludwig-Würkert-Straße, der Johannisstraße und der Marienstraße. Es wurden außerdem Maßnahmen an den 3 kommunalen Objekten Schloss Wildeck mit „Dicker Heinrich“, Altes Rathaus und Neues Rathaus realisiert.

Sämtliche Zuwendungen aus den Programmen der Städtebauförderung trugen unmittelbar dazu bei, die Lebens- und Wohnqualität in der Altstadt nachhaltig zu verbessern und führten zu einer sichtbaren Aufwertung des Gebietes: Der Sanierungsstand in der Altstadt ist mit fast 85 % sanierten Gebäuden relativ hoch.* Seit 2009 hat das Gebiet wieder einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, die Bevölkerung ist zudem deutlich jünger als in der Gesamtstadt.* Dies trägt zur Belebung und zum Erhalt der Altstadt bei.



Blick auf das Pfarrgässchen vom Turm



2005



1992



2012

Blick in die Körnerstraße



1993



2012

Blick in die Johannisstraße mit Kirche

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

x Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.1991 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt Zschopau“ förmlich festgelegt. Nach nunmehr 23 Jahren ist das Sanierungsverfahren zum Abschluss zu bringen. Die positiven Ergebnisse der Sanierung beeinflussen den Bodenwert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Nach Bundesrecht (§ 154 BauGB) ist die Stadt **verpflichtet**, die Grundstückseigentümer anteilig an der Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Fördermittel zu beteiligen – und zwar in Höhe der **durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke = Ausgleichsbetrag**.

x Was sind Ausgleichsbeträge?

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die sogenannte **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** eines Grundstücks. Diese 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Bezugspunkt ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird. Weder für die Stadt noch für den Grundstückseigentümer soll ein Gewinn oder ein Verlust aus der Sanierung entstehen. Deshalb wird mit dem Ausgleichsbetrag auch nur jener Wertzuwachs des Bodens abgeschöpft, der tatsächlich sanierungsbedingt ist.

x Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (Auszug)

§ 154 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 durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; [...]

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

x Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Zahlungspflichtig ist, wer **Eigentümer bzw. Teileigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich der Sanierungssatzung** ist.

x Berechnung des Ausgleichsbetrages

Grundlage für die Berechnung ist das **Gutachten des Gutachterausschusses des Erzgebirgskreises zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** (Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte) im Sanierungsgebiet „Altstadt Zschopau“.

$$\begin{array}{r} \text{Endwert in €/m}^2 \\ - \text{Anfangswert in €/m}^2 \\ = \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \times \text{Grundstücksfläche in m}^2 \\ = \text{Ausgleichsbetrag in €} \end{array}$$

Im Gutachten wird das Sanierungsgebiet in 11 Bodenrichtwertzonen untergliedert. In diesen Zonen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zwischen 1,20 €/m² und 6,70 €/m² ermittelt worden. Diese Werte sind der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für jedes Grundstück zugrunde zu legen.

x Was geschieht mit den Ausgleichsbeträgen?

Es ist vorgesehen, eingenommene Ausgleichsbeträge für weitere Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet zu verwenden.