

Stadtsanierung „Stadtmitte“ Stadt Wehlen Informationsblatt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und Ablösevereinbarungen

Seit der Aufnahme der Stadt Wehlen in das Landesförderprogramm „Stadtsanierung“ im Jahr 1991 hat sich das Stadtbild sichtbar verbessert und ist attraktiver geworden. Durch die erfolgten Sanierungen wurden Missstände und Mängel im Stadtzentrum beseitigt und damit die Wohn- und Lebensqualität verbessert.

Eine Vielzahl von Veränderungen lassen sich im gesamten Sanierungsgebiet erkennen. Beispielhaft sei hier erwähnt die Sanierung der Elbpromenade mit der neuen Fußgängerbrücke, die Neugestaltung des Karl-Marx-Platz, die Sanierung des alten Spritzenhauses, bauliche Verbesserungen in der Kindertagesstätte und der Grundschule sowie dem Heimatmuseum. und im OT Pötzscha insbesondere die Bahnhofstraße, der Parkplatz am Bahnhof sowie der Fährweg mit Fährbereich. Auch private Grundstücksbesitzer haben aus dem Programm finanzielle Unterstützung bekommen und konnten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen umsetzen.

Voraussetzung für die nachhaltige Sanierung des Stadtzentrums bildeten die mit Stadtratsbeschluss vom 26.11.1992 erfolgte förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ sowie die Sanierungssatzung unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 155 Baugesetzbuch (BauGB) welche mit Datum vom 03.11.1993 öffentlich bekannt gegeben wurden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgten die Eintragungen des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

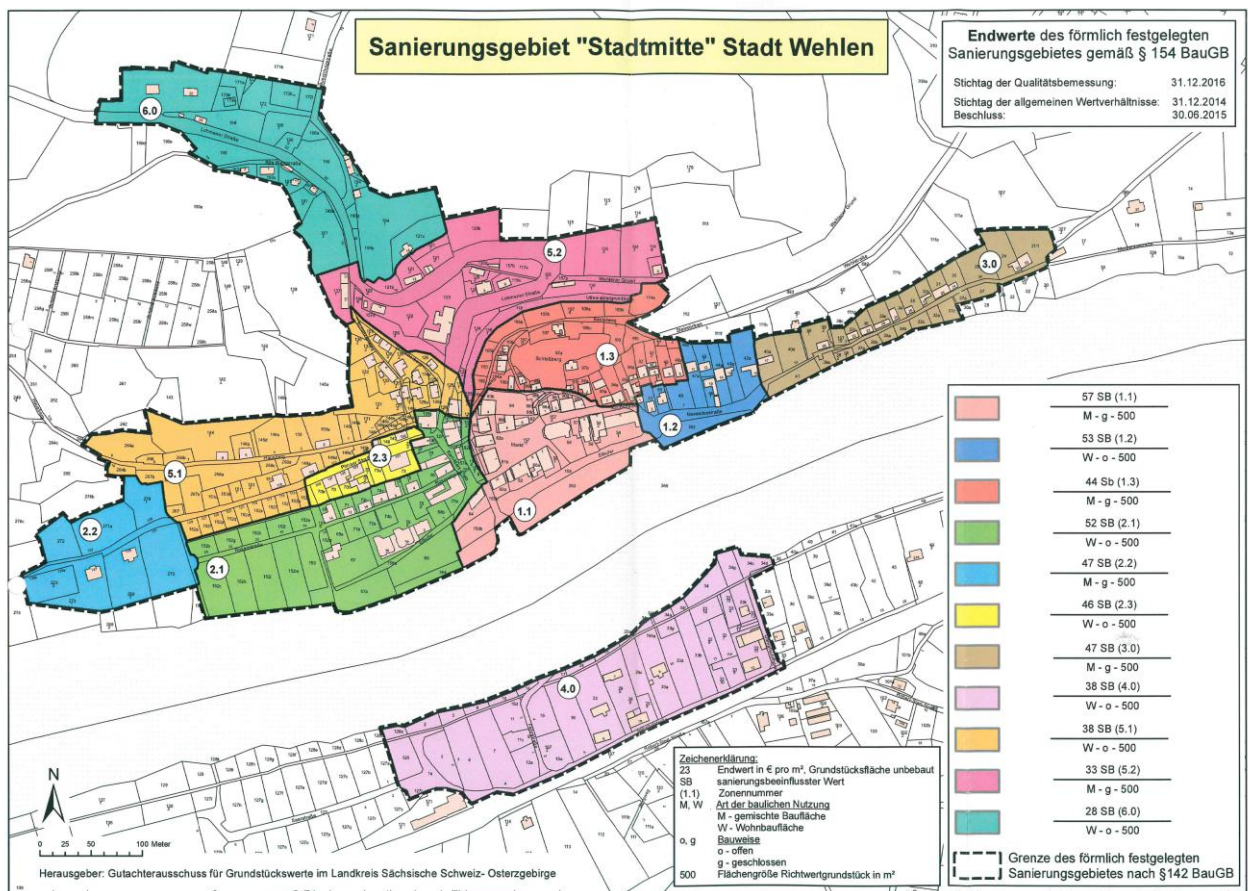
Die Gesamtmaßnahme Sanierung „Stadtmitte“ soll 2017 beendet werden. Mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt Wehlen gesetzlich verpflichtet Ausgleichsbeträge für die Wertsteigerung der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke zu erheben.

Sanierungsgebiet und Einteilung in Zonen

Das Sanierungsgebiet ist der Bereich, in dem die städtebaulichen Maßnahmen erfolgten.

Dieser wurde förmlich als Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ festgelegt.

Die Zoneneinteilung für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ orientiert sich an den allgemeinen den Wert beeinflussenden Umständen innerhalb des Sanierungsgebietes. Die Zonen wurden in Anlehnung an die vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet festgelegt.



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Bodenwertdifferenz zwischen dem sanierungsbeeinflussten (Endwert) und dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert). Diese wurden mittels Gutachten festgestellt und bilden die Grundlage für die Berechnung der Ausgleichbeträge.

Ausgleichsbetrag

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichbeträge ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstückes. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 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 bei Abschluss der Sanierung ergibt, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist (Endwert).

Zahlungspflichtig sind die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes.

Vorzeitige Ablösung

Wenn die wesentlichen Sanierungsziele erreicht sind, können zwischen der Stadt Wehlen und dem jeweiligen Grundstückseigentümer freiwillige und vorzeitige Vereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages abgeschlossen werden. Der Stadtrat hat die Unterbreitung solcher Angebote an die Eigentümer am 7. Juni 2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Eine vorzeitige Ablösung ist nur bis 1 Jahr vor Abschluss des Verfahrens möglich. Die freiwillige vorzeitige Ablösung schafft für die Beteiligten frühzeitig Rechtssicherheit. Die damit vorzeitig eingenommenen finanziellen Mittel können bis zum Abschluss der Sanierungen für weitere Maßnahmen zum Vorteil des Gemeinwohles der Stadt eingesetzt werden.

Verfahrensnachlass

Die Stadt kann im Rahmen einer Sächsischen Sonderregelung bis zu einem Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf die Ausgleichsbeträge gewähren (VwV StBauE).

Der von der Stadt Wehlen mit Beschluss vom 07. Juni 2016 festgelegte Verfahrensnachlass staffelt sich wie folgt:

Nachlass von 20 % bei Abschluss einer Vereinbarung bis zum 30.11.2016.

Nach Abschluss der Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages beträgt die **Zahlungsfrist maximal 3 Monate, längstens bis zum 28.02.2017.**

Nach dem 30.11.2016 kann kein Verfahrensnachlass mehr gewährt werden.

Berechnung des Ausgleichsbetrages

Der Ausgleichsbetrag errechnet sich anhand der festgestellten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung. Diese wird mit der Grundstücksfläche multipliziert. Eventuelle Teilabzugsflächen werden berücksichtigt und auf Grundlage der Abwasserbeitragsbescheide gebildet.

Beispiel für ein Grundstück der Sanierungszone 3

Grundstücksfläche	abzgl.	eventuelle Teilabzugsfläche	multipliziert	sanierungsbedingte Bodenwert- steigerung
500m ²	-	110 m ²	*	1,60 EUR
	=	390 m ²	=	<u>624,00 EUR</u>

	Anfangs- wert In EUR/m ² (gerundet)	Werter- höhung in %	Endwert in EUR/m ²	Endwert in EUR/m ² (gerundet)	sanierungsbedingte Bodenwert- steigerung in EUR/m ²
Anfangswert Zone 1.1:	54,00	6,14	57,32	57	3,30
Anfangswert Zone 1.2:	50,00	5,04	52,52	53	2,50
Anfangswert Zone 1.3:	41,00	6,92	42,84	44	2,80
Anfangswert Zone 2.1:	49,00	6,82	52,34	52	3,30
Anfangswert Zone 2.2:	45,00	4,87	47,19	47	2,20
Anfangswert Zone 2.3:	45,00	3,14	46,41	46	1,40
Anfangswert Zone 3:	45,00	3,58	46,61	47	1,60
Anfangswert Zone 4:	36,00	4,21	37,52	38	1,50
Anfangswert Zone 5.1:	36,00	6,53	38,35	38	2,40

Anfangswert Zone 5.2:	32,00	4,15	33,33	33	1,30
Anfangswert Zone 6:	27,00	4,01	28,08	28	1,10

Nach Abschluss des Verfahrens (Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte") erhalten alle die Grundstückseigentümer einen entsprechenden Bescheid über die Festsetzung des Ausgleichbetrages, welcher keiner vorzeitigen Ablösung zugestimmt haben.

Der Bescheid ergeht ohne Abschlag, also zu 100 % der ermittelten Bodenwertsteigerung. 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.

Sanierungsvermerk

Der Sanierungsvermerk wird dann mit Abschluss des Verfahrens ohne Kosten für den Eigentümer im Auftrag der Stadt aus dem Grundbuch gelöscht.