

Stadtsanierung Plauen

Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“



Information zum Verfahren der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen Grundlagen und Herangehensweise zur Umsetzung ab Januar 2015

Einführung



Sehr geehrte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer,

die Stadt rief mit dem Beschluss des Stadtrates zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ ein drittes Sanierungsgebiet ins Leben, welches die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und strukturellen Schwächen im zentrumsnahen Wohngebiet der Östlichen Bahnhofsvorstadt gezielt unter Zuhilfenahme der Städtebauförderung in Angriff nahm. Ein großer Teil der Gebäudesubstanz befand sich in einem schlechten Zustand. Der öffentliche Raum war geprägt von tristem Grau und wenig einladenden Straßen und Plätzen.

Mit der Programmaufnahme im Jahr 2007, den ersten Finanzhilfen im Jahr 2008 und den notwendigen Beschlüssen des Stadtrates konnten mit Unterstützung der staatlichen Förderung, trotz der kurzen Laufzeit von nur 7 Jahren, ansprechende Bereiche des Wohngebietes saniert werden. Aber auch dem privaten Engagement der Eigentümer und Bauträger ist es zu verdanken, dass sich das Gebiet heute als ein Ort mit guter Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität darstellt. Gebäude wurden saniert, Freiflächen gestaltet und begrünt.

Bisher wurden im Gebiet öffentliche Mittel aus den Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Stadtumbau Ost in Höhe von ca. 6,973 Millionen Euro eingesetzt. Bis zum Ende der Sanierung im Jahr 2017 werden weitere Mittel in Höhe von ca. 7,9 Millionen Euro über das Programm Stadtumbau Ost in das Gebiet fließen. Diese bewirken neben der Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes auch eine von der Lage abhängige Wertsteigerung der sich im Gebiet befindenden Grundstücke.

Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel über den durch die Sanierung bedingten Wertzuwachs an den entstandenen Kosten zu beteiligen sind. Die daraus resultierenden Einnahmen sind durch die Stadt dem Bund und dem Land anteilig wieder zuzuführen oder können im Sanierungsgebiet für weitere Maßnahmen eingesetzt werden. Die Stadt ist per Gesetz zur Erhebung der Ausgleichsbeträge verpflichtet.

Auf dieses Vorgehen wurde bereits bei der Bekanntmachung der Sanierungssatzung sowie in allen sanierungsrechtlichen Genehmigungen regelmäßig hingewiesen.

Mit Hilfe dieser Informationsbroschüre möchte die Stadt Plauen den betroffenen Eigentümern das Thema Ausgleichsbeträge erläutern und gleichzeitig die Möglichkeit aufzeigen, durch eine vorzeitige und freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 % in Anspruch nehmen zu können.

Ralf Oberdorfer

Oberbürgermeister

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Seit dem Jahr 2008 sind in das Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ aus dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ca. 2,06 Mio. Euro, und aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ ca. 5,13 Mio. Euro geflossen.

Mit diesen Mitteln wurden zu einem Großteil öffentliche, aber auch private Maßnahmen gefördert, was im Wesentlichen dazu beigetragen hat, bessere Wohn-, Aufenthalts- und Lebensbedingungen zu schaffen. Dies erhöht neben den Chancen auf eine Vermietung der Objekte auch den Marktwert der Grundstücke.

Bis zum Abschluss der Sanierung 2017 werden noch ca. 7,9 Mio. Euro Fördermittel im Gebiet eingesetzt.

Im Baugesetzbuch (BauGB) wurde aus diesem Grunde die Regelung formuliert, dass Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu entrichten haben. Dieser entspricht der Wertsteigerung des Grund und Bodens, der durch die Sanierungsmaßnahme entsteht. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern ist eine gesetzliche Pflicht.

Im Gegenzug dazu sind die Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten von der Zahlung der Straßenausbaubeiträge (i. S. § 127 BauGB) befreit.

Wer muss Ausgleichsbeträge bezahlen?

Ausgleichsbeträge müssen alle Eigentümer von Grundstücken innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes entrichten, wenn sich der Wert ihres Grundstückes durch die Sanierung erhöht hat.

Dabei trägt derjenige die Kosten, der zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (Tag der Satzungsaufhebung durch den Stadtrat) Eigentümer des Grundstückes ist. Eigentümer in Eigentümergemeinschaften zahlen ihren verhältnismäßigen Anteil. Bei einem Eigentümerwechsel nach Satzungsaufhebung verbleibt die Pflicht der Entrichtung beim Alteigentümer.

Nicht betroffen sind Eigentümer, welche den Ausgleichsbetrag bereits vorzeitig abgelöst haben.

Berechnung des Ausgleichsbetrages

Die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages bildet die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung. Dies ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung, also infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Bezugspunkt für die Ermittlung des Endwertes ist der Tag, an dem die Sanierung für abgeschlossen erklärt wird. Der Anfangswert wird zur Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ständig als fortgeschriebener Anfangswert, analog den Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, berechnet.

Somit ergibt sich:

$$\begin{array}{r} \text{Endwert (€)} \\ - \\ \text{fortgeschriebener Anfangswert (€)} \\ \hline = \\ \text{Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (€)} \end{array}$$

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wurde durch den Gutachterausschuss des Vogtlandkreises ermittelt und mit Beschluss vom 23.04.2014 für die einzelnen Wertzonen für das Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ festgestellt. In die Ermittlung der Bodenwertsteigerung sind alle Investitionen und Maßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie im gesamten Sanierungsgebiet eingeflossen, die die Wertentwicklung des jeweiligen Grundstückes beeinflusst haben.

Aufgrund der unterschiedlichen Bodenwerte innerhalb des Gebietes (9 Bodenrichtwertzonen), wurde das Sanierungsgebiet durch den Gutachterausschuss in Zonen mit vergleichbarer Bodenwertentwicklung, hier 10 Zonen, eingeteilt, von denen jedoch nur 3 Zonen eine Bodenwertsteigerung aufweisen. Alle Grundstücke einer Wertzone haben eine einheitliche Bodenwertsteigerung in Euro pro Quadratmeter. Somit stellt die Größe des Grundstückes die Bemessungsgröße des Ausgleichsbetrages in der jeweiligen Wertzone dar.

Daraus folgt:

$$\begin{array}{r} \text{Bodenwertsteigerung (€)} \\ \times \\ \text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)} \\ \hline = \\ \text{Ausgleichsbetrag (€)} \end{array}$$

Ein Beispiel:

- **zonale Bodenwertsteigerung = 3,00 EUR/m² (Wertzone 2)**
- **Grundstücksfläche = 250 m²**
- **Ausgleichsbetrag = 750,00 EUR (Zahlung per Bescheid)**

Erhebung des Ausgleichsbetrages

Fällig wird der Ausgleichsbetrag in der Regel nach Beendigung der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet. Dies ist für das Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ der Januar 2018. Nach der grundstücksgenauen Ermittlung der Bodenwertsteigerung erlässt die Stadt für jedes Grundstück im Gebiet einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages.

Vorzeitige Ablösung und deren Voraussetzung

Der Gesetzgeber lässt die Möglichkeit einer freiwilligen und vorzeitigen Ablösung zu. Grundlage bilden dafür die zonalen Gutachten zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung. Die Ablösung erfolgt grundstücksgenau. Nach der derzeit gültigen Verwaltungsvorschrift können die Kommunen bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages den Grundstückseigentümern Nachlässe gewähren.

Um diese Option den Grundstückseigentümern zu ermöglichen, hat der Stadtrat der Stadt Plauen mit Beschluss vom 18.11.2014 die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages beschlossen und bei entsprechender Antragstellung folgende gestaffelte Rabatte gewährt:

20 % Minderung für Zahlung vom **01.01.2015** bis **31.12.2015**

15 % Minderung für Zahlung vom **01.01.2016** bis **30.06.2016**

10 % Minderung für Zahlung vom **01.07.2016** bis **31.12.2016**

Im Beispiel:

- **zonale Bodenwertsteigerung = 3,00 EUR/m² (Wertzone 2)**
- **Grundstücksfläche = 250 m²**
- **Ausgleichsbetrag = 750,00 EUR (Zahlung per Bescheid)**
- **Nachlass 20 % = 150,00 EUR bei Zahlung bis 31.12.2015**
- **Ablösevereinbarung in Höhe von 600,00 EUR**

Vorteile der vorzeitigen Ablöse für Grundstückseigentümer

- Auf Antrag kann den Grundstückseigentümern entsprechend der derzeit geltenden Regelungen des Freistaates Sachsen eine Zahlungsminderung von bis zu 20 % gewährt werden.
- Der Eigentümer kann sicherer planen und kalkulieren.
- Die Zahlung ist endgültig und Nachforderungen sind ausgeschlossen.
- Der Eigentümer kann nach Zahlung des vorzeitigen Ablösebetrages den Antrag auf vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet beantragen. Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird gelöscht.
- Für bestimmte Rechtsvorgänge entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück.
- Nach Zahlung des Ausgleichsbetrages entsprechend Vereinbarung kann der Eigentümer bei der Stadt einen formlosen Antrag auf Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- und Ablösebeträge nach dem Baugesetzbuch zur Vorlage beim Finanzamt stellen und diesen somit steuerlich geltend machen.

Vorteile der vorzeitigen Ablöse für die Stadt

- Die Stadt kann die Einnahmen im jeweiligen Gebiet für weitere Sanierungsmaßnahmen einsetzen. Sie müssen nicht, wie bei der formellen Festsetzung, anteilig an Bund und Land zurückgeführt werden.
- Freiwillige Vereinbarungen verursachen in der Regel weniger Verwaltungsaufwand als das Verfahren des förmlichen Verwaltungsaktes (Bescheid) nach Abschluss der Sanierung.

Die Stadt Plauen wird im Rahmen der vorfristigen freiwilligen Ablöse des Ausgleichsbetrages keine Bescheide zusenden. Jeder Eigentümer wird über die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge und die Ablösemöglichkeit informiert, so dass jeder Grundstückseigentümer eine Entscheidung zur Beteiligung am freiwilligen Ablöseverfahren treffen kann. Den entsprechenden Antrag erhalten Sie mit dieser Information.

Gesetzliche Grundlagen

§136 (2) Satz 1 BauGB

Städtebauliche Sanierungsverfahren sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1)Der Eigentümer eines im förmlichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

(2)Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4)Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstückes maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach §155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5)Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtungen bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen.

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen zu Ausgleichsbeträgen sind:

- die Paragraphen 153-155 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Antragstellung und Beratung

Kontaktadressen:

Stadt Plauen
GB II
FB Bau und Umwelt
Frau Lembke
Unterer Graben 1
08523 Plauen
Telefon (03741) 291 1667
Dagmar.Lembke@plauen.de

Sanierungsträger
Westsächsische Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH
Frau Polster-Roth
Seestraße 54
08523 Plauen
Telefon (03741) 380017
SPolster-Roth@wgs-sachsen.de

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite:

www.plauen.de/de/stadtleben/bauen/wohnen/stadtplanung/rechtlichebesonderheiten.php

Impressum:

Herausgeber:

Stadt Plauen

Geschäftsbereich II

Fachbereich Bau und Umwelt

Fachgebiet Stadtplanung

Untere Graben 1

08523 Plauen

www.plauen.de

Bearbeiter:

Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Zweigniederlassung Plauen

Seestraße 54

08523 Plauen

www.wgs-sachsen.de

Fotos:

Stadt Plauen

Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Grafik und Satz:

Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Druck:

Druckerei Wilhelm Tiedemann

Stand: Dezember 2013