

Bürgerinformation
Stadt Dessau-Roßlau

Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ - Ausgleichsbeträge

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

das ca. 43 ha große Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ wird seit 1991 mit Hilfe von Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt saniert. In der Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat die Roßlauer Altstadt „das letzte Drittel“ erreicht. Die Grundzüge dessen, was bis zum Ende der Sanierung noch zu bewältigen ist, stehen weitgehend fest.

Was wurde erreicht?

Führt man sich den Zustand vom Beginn der Sanierung im Jahr 1991 noch einmal vor Augen, so ist heute festzustellen, dass ein Großteil der historischen Bausubstanz saniert werden konnte und vor allen Dingen im öffentlichen Bereich einiges passiert ist. Bisher flossen so über 12,0 Mio. Euro Städtebaufördermittel in das Sanierungsgebiet. Durch die Städtebauförderung konnte der historische Bereich rund um die Elbstraße denkmalgerecht saniert werden, aber auch klassische Wohngebiete wie entlang der Poetschstraße wurden in gestalterischer wie in funktionaler Hinsicht „wiederbelebt“. Auch der Anhaltiner Platz mit seiner verkehrsberuhigten Gestaltung im nördlichen Hauptstraßenbereich oder der Schillerplatz mit der Mehrzweckhalle profitierten in erster Hinsicht von den Städtebaufördermitteln. Die jüngste Entwicklung zeigt sich u.a. im ehemaligen Konsumkaufhaus in der Hauptstraße 11, das zu einer öffentlichen Bibliothek umgebaut wird. Auch eines der markanten Wahrzeichen der Altstadt, die St. Marienkirche, profitierte von Städtebaufördermitteln. Der größte Anteil der Städtebaufördermittel wurde im öffentlichen Raum, im Rahmen der Straßensanierung, investiert.

Ausgleichsbeträge – warum?

Das Baugesetzbuch schreibt im § 151 vor, dass die Städte und Gemeinden eine Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen haben. Für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der Sanierung ist allein die Kommune verantwortlich. Daher haben die Eigentümer eines Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenrichtwertes entspricht.

Parallel besteht durch die Novellierung des Baugesetzbuches (§ 154 Abs. 2a BauGB) 2007 unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die tatsächlichen Kosten der Aufwertung der Erschließungsanlagen im Sinne der KAG zu erheben. Diese Möglichkeit wurde geprüft und kann nicht für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ angewendet werden, da bereits mehrere Grundstücke zum Endwert verkauft wurden (kein Wechsel zwischen den Verfahren möglich).

Die §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches enthalten Regelungen über die Werterhöhung von Grundstücken, die ausschließlich durch die städtebauliche Sanierung bewirkt worden ist.

Seit 1991 werden im Sanierungsgebiet Altstadt - Roßlau städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit finanzieller Unterstützung des Bundes, des Landes und der Stadt durchgeführt. Die Maßnahmen der Stadtsanierung führen in der Regel zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die im wesentlichen durch den Einsatz dieser öffentlichen Mittel bewirkt worden sind. Die bodenpolitische Konzeption des Baugesetzbuches sieht vor, dass diese durch Maßnahmen der Allgemeinheit hervorgehobenen Bodenwertsteigerungen nicht bei den Eigentümern verbleiben, sondern damit in erster Linie die weitere Sanierung finanziert werden soll. Dies bedeutet, dass die über die Ausgleichsbeträge eingenommenen Mittel erneut im Sanierungsgebiet reinvestiert werden, damit eine weitere Verbesserung erreicht

wird und sie letztendlich den Bürgerinnen und Bürgern im Sanierungsgebiet wieder zu Gute kommen.

Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?

Hierzu wurde das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo) des Landes Sachsen-Anhalt beauftragt, so dass verlässliche Daten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages vorliegen.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge obliegt grundsätzlich der Stadt. Sie bedient sich dabei des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Für jedes Grundstück werden zwei Wertermittlungen durchgeführt, die sich jeweils auf den gleichen Stichtag beziehen:

- Als Endwert wird der Bodenwert festgestellt, den das Grundstück zum Abschluss der Sanierung hat mit den Nutzungsmöglichkeiten, die der Sanierung und der Qualitätsverbesserung im Sanierungsgebiet insgesamt zu verdanken sind.
- Als Anfangswert wird der Bodenwert festgestellt, den das Grundstück zu dem gleichen Zeitpunkt gehabt hätte, wenn eine Sanierung nicht stattgefunden hätte und der Eigentümer auch nicht mit einer Sanierung hätte rechnen können.

Die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes und damit die Höhe des Ausgleichsbetrages ergibt sich aus der Differenz von Endwert und Anfangswert.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz 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 am Ende der Sanierung auf Grund der durchgeführten Maßnahmen ergibt (Endwert).

Beispiel:

ermittelter Anfangswert:	40,- €/m ²
ermittelter Endwert:	<u>48,- €/m²</u>
Differenz:	8,- €/m ²

Differenz x durchschnittliche Grundstücksgröße = Ausgleichsbetrag

$$8,- \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = \underline{4.000,- \text{ €}}$$

Vom Gutachterausschuss wurde das Sanierungsgebiet in 8 Bodenrichtwertzonen aufgeteilt.

Dieser Betrag ist spätestens nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Welche Vorteile habe ich bei vorzeitiger Zahlung des Ausgleichsbetrages?

Ausgleichsbeträge müssen am Ende der Sanierung erhoben werden; sie können aber bereits vorher über eine freiwillige Ablösevereinbarung gezahlt, d.h. „abgelöst“ werden. In diesem Fall schließen Eigentümer und Stadt einen gemeinsamen Vertrag. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hat für den Eigentümer und die Stadt viele Vorteile.

Die Vorteile für den Eigentümer sind u.a.

- die Ablösevereinbarung regelt den Ausgleichsbetrag abschließend, d.h. eine Nacherhebung ist ausgeschlossen,
- er kann den Ausgleichsbetrag steuerlich geltend machen,

- bei der vorzeitigen Ablösung vermindert sich die Höhe des Ausgleichsbetrages, da die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt wird. Weiterhin vermindert sich dieser Betrag durch einen „Risiko“- bzw. Verfahrensabschlag.

Die Vorteile für die Stadt sind u.a.:

- Die vorzeitig gezahlten Ausgleichsbeträge können in voller Höhe bei der Stadt bleiben; nach Ende der Sanierung müssten sonst 2/3 der Einnahmen wieder an Bund und Land abgeführt werden.
- Die Stadt kann die erzielten Einnahmen zweckgebunden für die Finanzierung weiterer Sanierungsvorhaben einsetzen. Das erhöht den Finanzierungsrahmen für die Städtebauförderung in der Altstadt Roßlau.
- Für die Stadt vermindert sich der Verwaltungsaufwand. Durch freiwillige Vereinbarungen werden langwidrige und personalintensive Rechtsstreitigkeiten vermieden.

Wann müssen bzw. können die Ausgleichsbeträge bezahlt werden?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten, d. h. entweder, wenn das Sanierungsverfahren durch Aufhebung der Sanierungssatzung insgesamt abgeschlossen wurde, oder wenn die Sanierung für einzelne Grundstücke oder Bereiche für abgeschlossen erklärt worden ist.

Es besteht aber die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen. Für die Stadt ist dabei von Vorteil, dass sie die Einnahmen gleich für weitere Sanierungsaufgaben einsetzt. Für die Grundstückseigentümer ist von Vorteil, dass sie bei künftigen Investitionen auf sicherer Grundlage kalkulieren können und keine Nacherhebungen mehr zu erwarten haben.

In den Bereichen des Sanierungsgebietes, in denen die Sanierungsziele bereits weitgehend erreicht sind, soll im kommenden Jahr mit der Ablösung der Ausgleichsbeträge begonnen werden. Über Ablauf und Modalitäten des Verfahrens wird das Bauverwaltungsamt in einer Einwohnerversammlung umfassend informieren. Der Termin hierfür wird noch rechtzeitig öffentlich bekannt gegeben.