



Ausgleichsbeträge in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten





Vervielfältigung ist nicht gestattet

Sanierungssatzungen der Stadt Görlitz

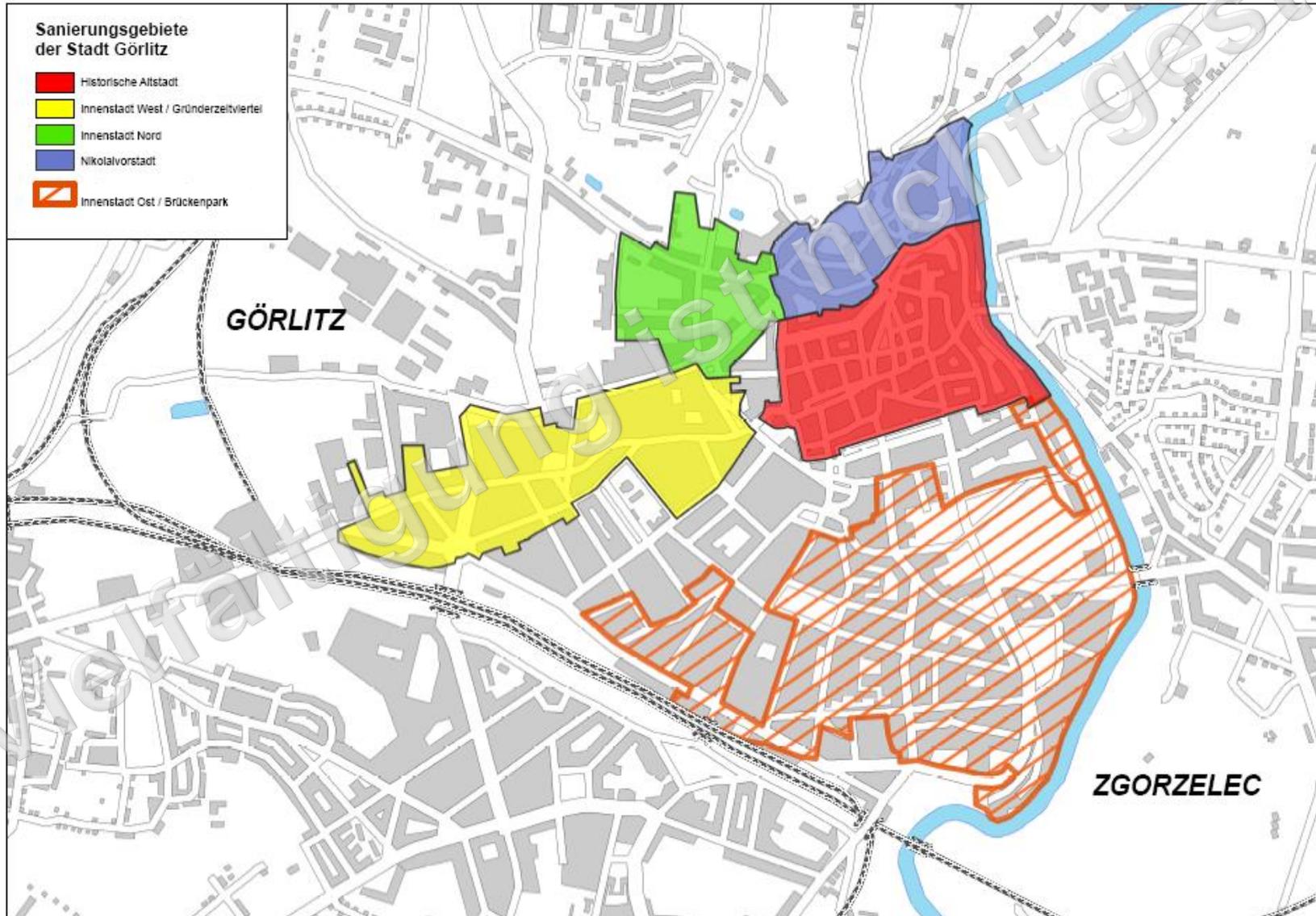
Historische Altstadt 1994

Nikolaivorstadt 1994

Innenstadt Nord 1992

Innenstadt West/Gründerzeit 1997

Innenstadt Ost/Brückenpark 2010



Baugesetzbuch (BauGB)

§ 142 Sanierungssatzung

Fassung vom 23.10.2004:

- (3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung).

In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

...

Fassung vom 27.08.1997:

- (3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung).

In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 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 der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

...

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten.

Die Gemeinde kann die **Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung** zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden.

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.

Beschluss des Technischen Ausschusses am 06.06.2012

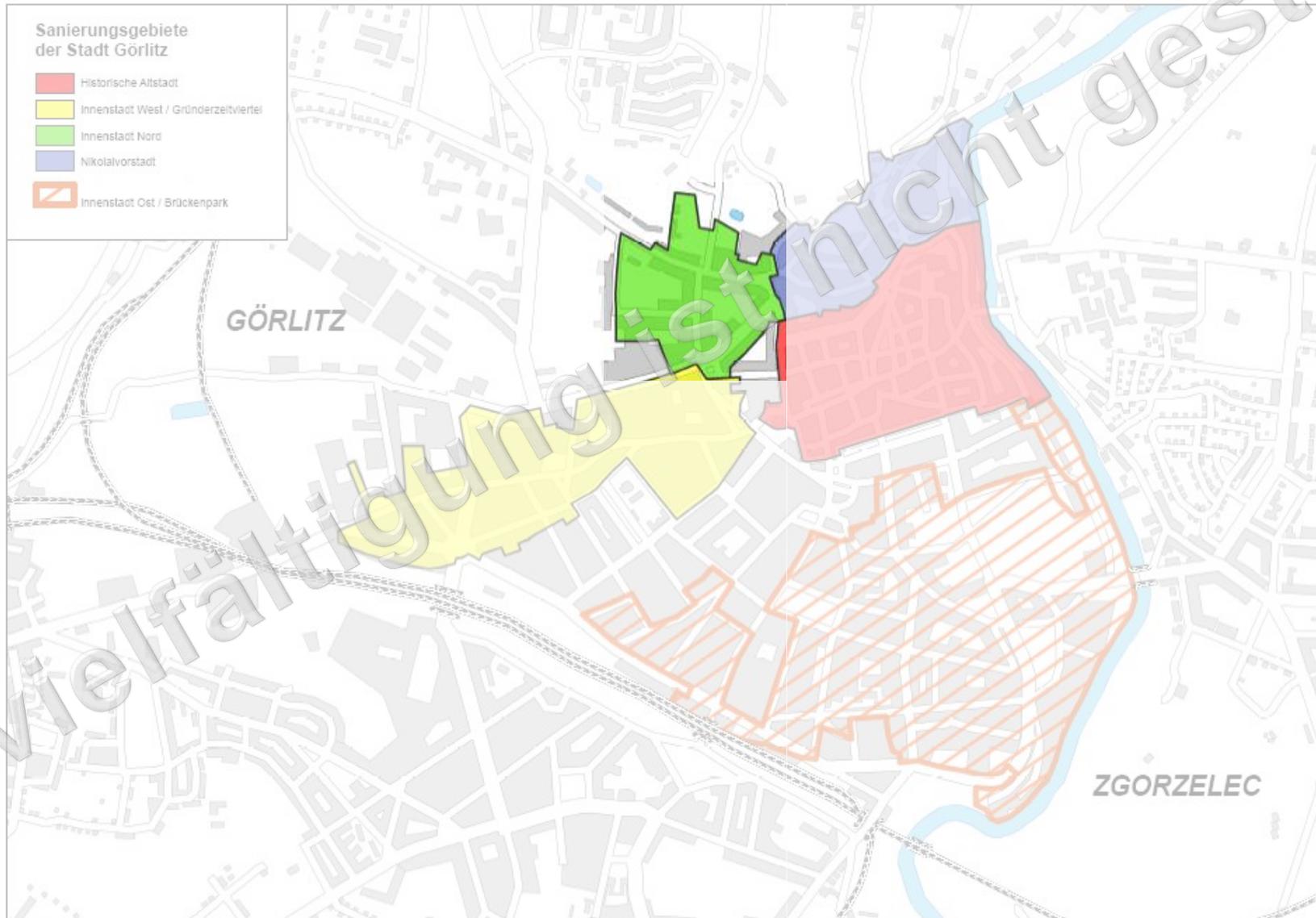
1. Der Technische Ausschuss bestätigt die Vorgehensweise, die Ablösung der Ausgleichsbeträge in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Görlitz **gemäß BauGB § 154 Abs. 3 vor Abschluss der Sanierung** nach BauGB §§ 162 und 163 zu ermöglichen.
2. Zur Ermittlung der dafür notwendigen Anfangs- und Endwerte wird die Verwaltung ermächtigt, einen **externen Sachverständigen** zu beauftragen.
3. Der Ausgleichsbetrag wird im Wege **freiwilliger Vereinbarungen** zwischen Stadt und Eigentümer erhoben.



Erhebung der Ausgleichbeträge

Innenstadt Nord

ab 01.11.2016

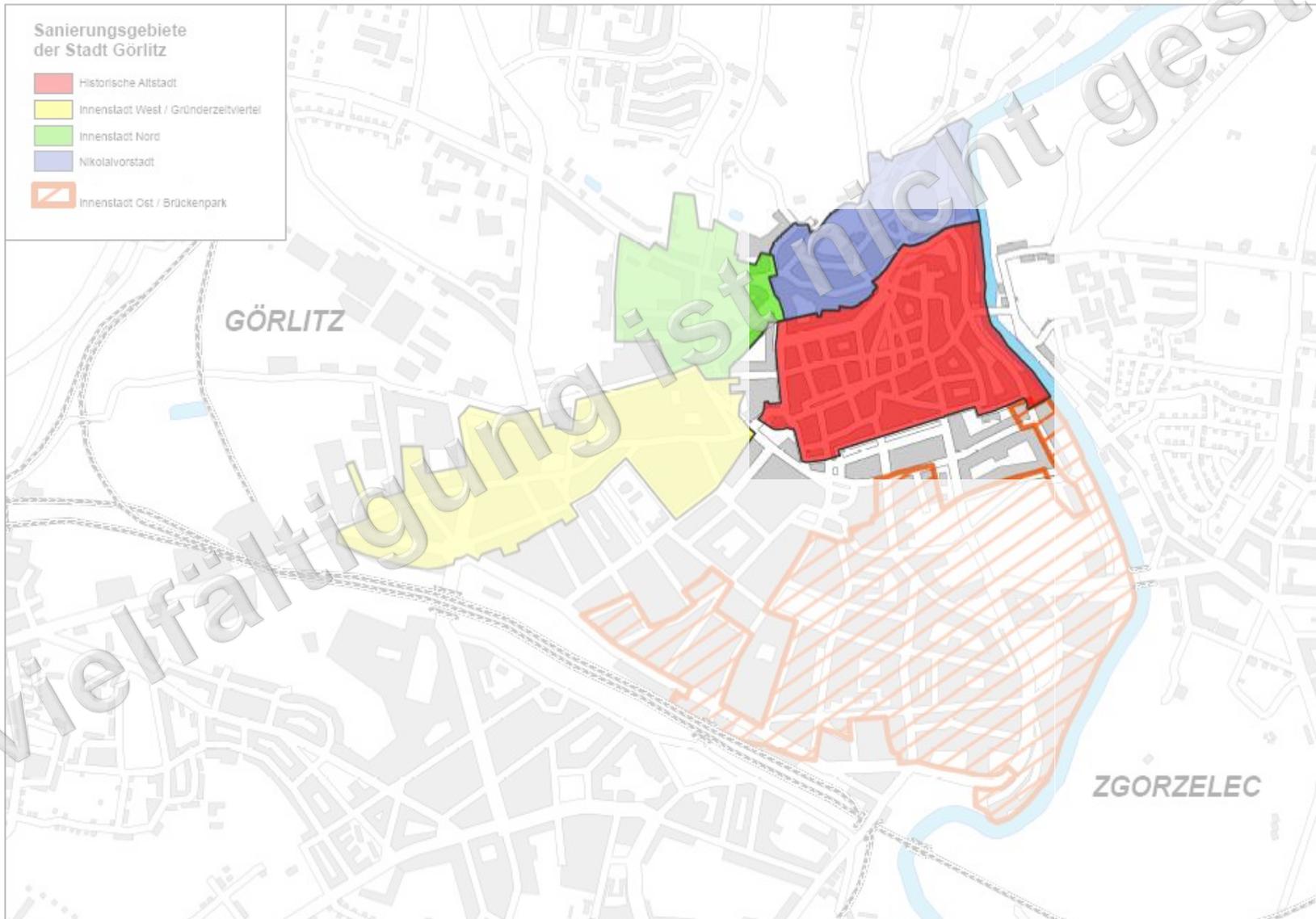






Erhebung der Ausgleichbeträge

Historische Altstadt ab 01.11.2016





Pflicht der Gemeinde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- . Durchführung der Sanierung nach dem vollständigen Verfahren:

Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern
(kein Ermessensspielraum)

- . Erhebt die Gemeinde **keine Ausgleichsbeträge**:

Rückzahlung eines Teils der Fördermittel zu Lasten des Gemeindehaushaltes
an Fördermittelgeber

- . Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung VwVStBauE vom 20.08.2009
- . Städtebau-Förderrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung StBauFR vom 09.07.2009

Kein Grundstückseigentümer ist von der Pflicht der Entrichtung des Ausgleichsbetrages **ausgenommen**.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

Differenz

von:

. **Endzustand** (Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes am Qualitätsstichtag)

zu:

. **Anfangszustand** (Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes am Qualitätsstichtag)

Grundlagen:

BauGB § 194, § 154

ImmoWertV §§ 2-12 und 15-16

Bedeutung des Bodenrichtwertes

- . kein grundstücksbezogener Wert und somit **keine verbindliche Wertangabe für den Einzelfall**
- . berücksichtigt nicht alle konkreten wertrelevanten Eigenschaften eines bestimmten Grundstückes
- . keine verbindliche (planungsrechtliche) Zusagen bezogen auf ein bestimmtes Grundstück
- . kein Bezug zu Flurstücken
- . bei Bedarf detaillierte Grundstücksbewertung erforderlich

Vervielfältigung ist nicht gestattet

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

- . Ermittlung des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses **während der Sanierung**:

prognostische Einschätzung

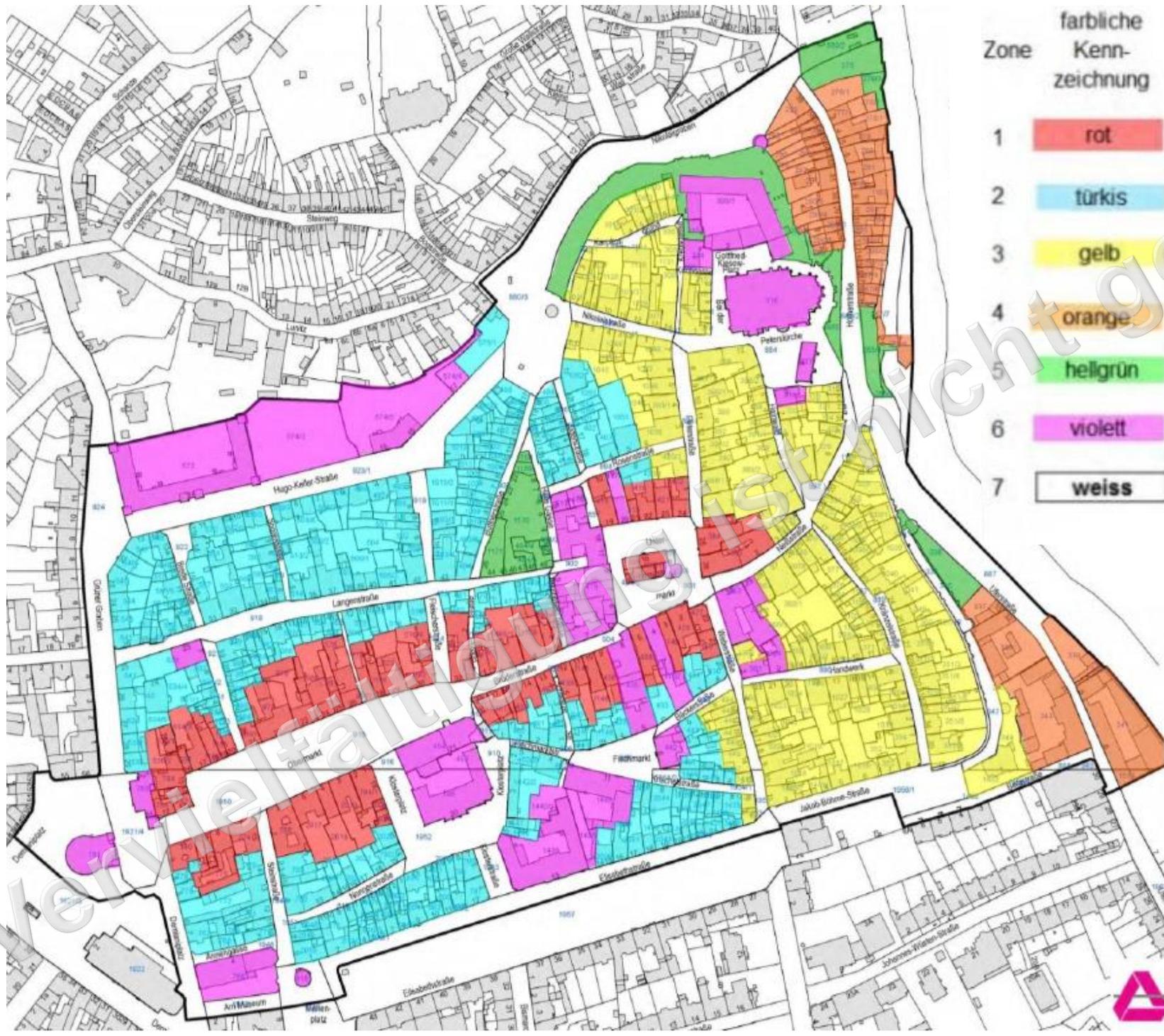
- . **sanierungsbedingte** Bodenwerterhöhung ist abhängig von:

Höhe des sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes
Umfang der Zustandsänderung

- . Einschätzung zur Zustandsveränderung durch **zeitweilige Arbeitsgruppe** nach der **Delphi-Methode** (anerkannte, systematische, mehrstufige Schätzmethode):

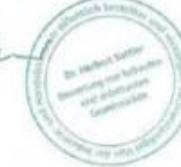
Historische Altstadt:

für 7 Zustandsgruppen
in 4 Baulandzonen
durch 18 Arbeitsgruppenmitglieder
504 Entscheidungen getroffen



Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung
1	rot	Altstadt Mitte M
2	türkis	Altstadt West M
3	gelb	Altstadt Ost WA
4	orange	Neißeufer W
5	hellgrün	Hausgärten / Grünflächen GR
6	violett	Gemeinbedarfsfläche G
7	weiss	Verkehrsfläche VS





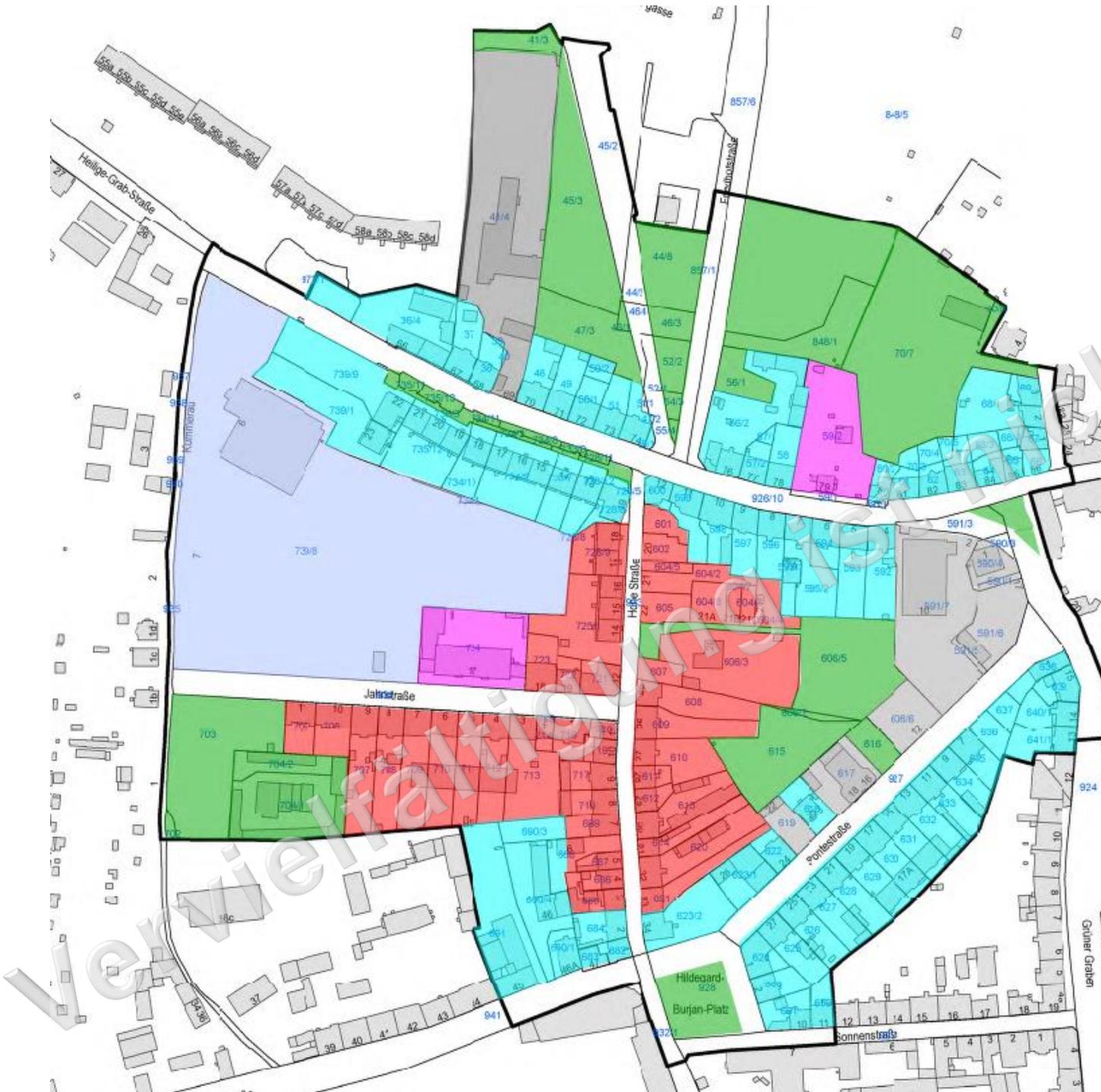
 H. Sattler

ifzk Institut für
 Zukunftskommunikation
 Niederwaldstraße 3 - 09125 Chemnitz
 Telefon: 037 208 9096 - 80
 www.ifzk.de


DR. HERBERT SATTLER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN







Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	GFZ
1	rot	Jahnstraße / Hohe Straße MI	
2	türkis	Heilige-Grab-Straße / Ponestraße MI	
3	hellgrün	Grünflächen GR	
4	violett	Gemeinbedarfsfläche G	
5	hellblau	Flächen für Sport- und Spielanlagen So	
6	grau	Gewerbliche Bauflächen GE	
7	weiss	Verkehrsfäche VS	

H. Wilke

Prof. Dr. Sell

Dr. Herbert Sattler
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Prof. Dr. Sell
Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Ingenieur-Institut und -Vereinigung

ifzk Institut für Zukunftskommunikation
Niederwaldstraße 3 · 09123 Chemnitz
Telefon: 037269 9046 - 80
www.ifzk.de

DR. HERBERT SATTLER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



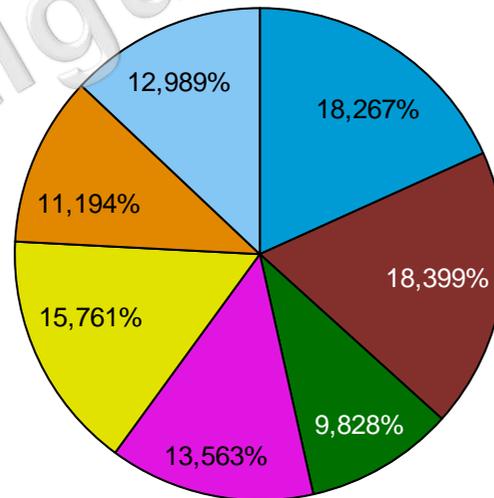


Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Beispiel: Ermittlung der Lage-Wichtungsfaktoren für die Historische Altstadt, Zone 4 Neißeufer

Wertzone	Zone 4 Neißeufer																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Ergebnis	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	
Wichtung in %																			
1 Attraktivität des Standortes	18,3	24,2	20,7	17,9	17,8	23,1	16,1	17,8	27,8	9,5	11,5	22,2	19,4	19,2	15,4	15,7	14,3	17,9	18,4
2 Wohnmilieu	18,4	24,2	20,7	25,0	17,8	20,5	16,1	17,8	27,8	11,9	26,9	14,8	22,2	11,5	15,4	15,7	14,3	14,3	14,3
3 Gewerbeansiedlung	9,8	12,1	13,8	3,6	11,1	5,1	10,7	11,1	16,7	21,4	3,8	11,1	5,6	0,0	7,7	7,8	14,3	10,7	10,2
4 Verkehrssituation	13,6	12,1	13,8	10,7	15,6	5,1	14,3	17,8	16,7	14,3	3,8	7,4	13,9	30,8	15,4	13,7	14,3	14,3	10,2
5 Naherholung	15,8	15,2	10,3	17,9	11,1	10,3	14,3	6,7	5,6	21,4	30,8	22,2	25,0	7,7	23,1	11,8	14,3	17,9	18,4
6 Infrastruktur	11,2	6,1	10,3	10,7	11,1	12,8	14,3	15,6	0,0	11,9	3,8	11,1	8,3	23,1	7,7	17,6	14,3	12,5	10,2
7 ökologische Situation	13,0	6,1	10,3	14,3	15,6	23,1	14,3	13,3	5,6	9,5	19,2	11,1	5,6	7,7	15,4	17,6	14,3	12,5	18,4
Summe der Wichtungsfaktoren	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- 1 Attraktivität des Standortes
- 2 Wohnmilieu
- 3 Gewerbeansiedlung
- 4 Verkehrssituation
- 5 Naherholung
- 6 Infrastruktur
- 7 ökologische Situation



Zonenanfangs- und Endwerte Historische Altstadt

Wertermittlungsstichtag 01.01.2016
Richtwertgrundstück 350 qm

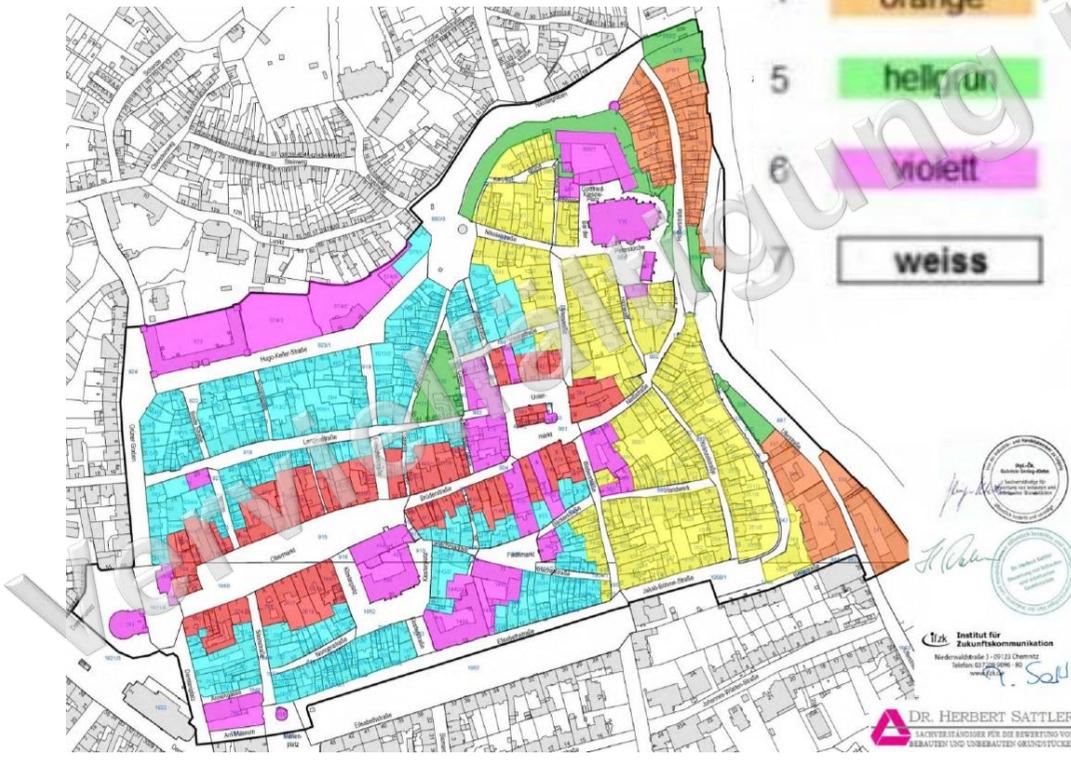
350 qm x 9 Euro: 3.150 Euro

350 qm x 7 Euro: 2.450 Euro

350 qm x 8 Euro: 2.800 Euro

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung
1	rot	Altstadt Mitte MI
2	türkis	Altstadt West MI
3	gelb	Altstadt Ost WA
4	orange	Meißeufer W
5	hellgrün	Hausgärten / Grünflächen GR
6	violett	Gemeinbedarfsfläche G
	weiss	Verkehrsfläche VS

Zonenanfangswert Qualitätsstichtag 18.07.1991	Zonenendwert Qualitätsstichtag 31.12.2019
127,00 €/m ² GFZ: 3,0	136,00 €/m ² GFZ: 3,0
75,00 €/m ² GFZ: 3,0	82,00 €/m ² GFZ: 3,0
63,00 €/m ² GFZ: 1,0	71,00 €/m ² GFZ: 1,0
45,00 €/m ² GFZ: 1,0	49,00 €/m ² GFZ: 1,0
7,00 €/m ² GFZ: -	8,00 €/m ² GFZ: -
30,00 €/m ² GFZ: -	32,00 €/m ² GFZ: -
hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung	
-	-




 Institut für
 Zukunftskommunikation
 Nordstraße 1 01121 Chemnitz
 Telefon 037202-0900-80
 www.fzk.de

 DR. HERBERT SATTLER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Zonenanfangs- und Endwerte Innenstadt Nord

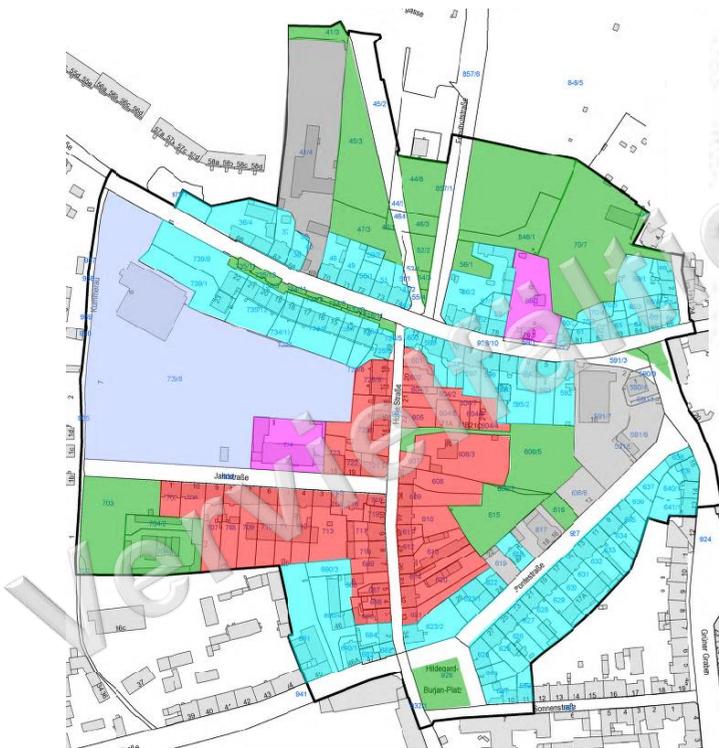
Wertermittlungsstichtag 01.01.2016
Richtwertgrundstück 600 qm

600 qm x 7 Euro: 4.200 Euro

600 qm x 7 Euro: 4.200 Euro

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2016
Richtwertgrundstücksgröße: 600 m²

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	GFZ	Zonenanfangswert Qualitätsstichtag 15.11.1990	Zonenendwert Qualitätsstichtag 31.12.2018
1	rot	Jahnstraße / Hohe Straße MI	1,6	66,00 €/m ² GFZ: 1,6	73,00 €/m ² GFZ: 1,6
2	türkis	Heilige-Grab-Straße / Pontestraße MI	1,6	64,00 €/m ² GFZ: 1,6	71,00 €/m ² GFZ: 1,6
3	hellgrün	Grünflächen GR	-	7,00 €/m ² GFZ: -	8,00 €/m ² GFZ: -
4	violett	Gemeinbedarfsfläche G	-	20,00 €/m ² GFZ: -	22,00 €/m ² GFZ: -
5	hellblau	Flächen für Sport- und Spielanlagen So	-	15,00 €/m ² GFZ: -	17,00 €/m ² GFZ: -
6	grau	Gewerbliche Bauflächen GE	-	40,00 €/m ² GFZ: -	44,00 €/m ² GFZ: -
7	weiss	Verkehrsfläche VS	-	hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung	



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ifk Institut für Zukunftskommunikation
Niederulbbstraße 1-49/73 Chemnitz
Telefon: 0372 246-440
www.ifk.de

DR. HERBERT SÄTTLER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
RECHTEN UND EINRECHTEN GRUNDSTÜCKEN

Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

ImmoWertV

§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

§ 5 Entwicklungszustand

§ 6 Weitere Zustandsmerkmale wie

- . Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung
- . wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- . Lagemerkmale
- . tatsächliche Nutzung
- . Grundstücksgröße
- . Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit
- . Eignung als Baugrund



Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

ImmoWertV §§ 15 und 16

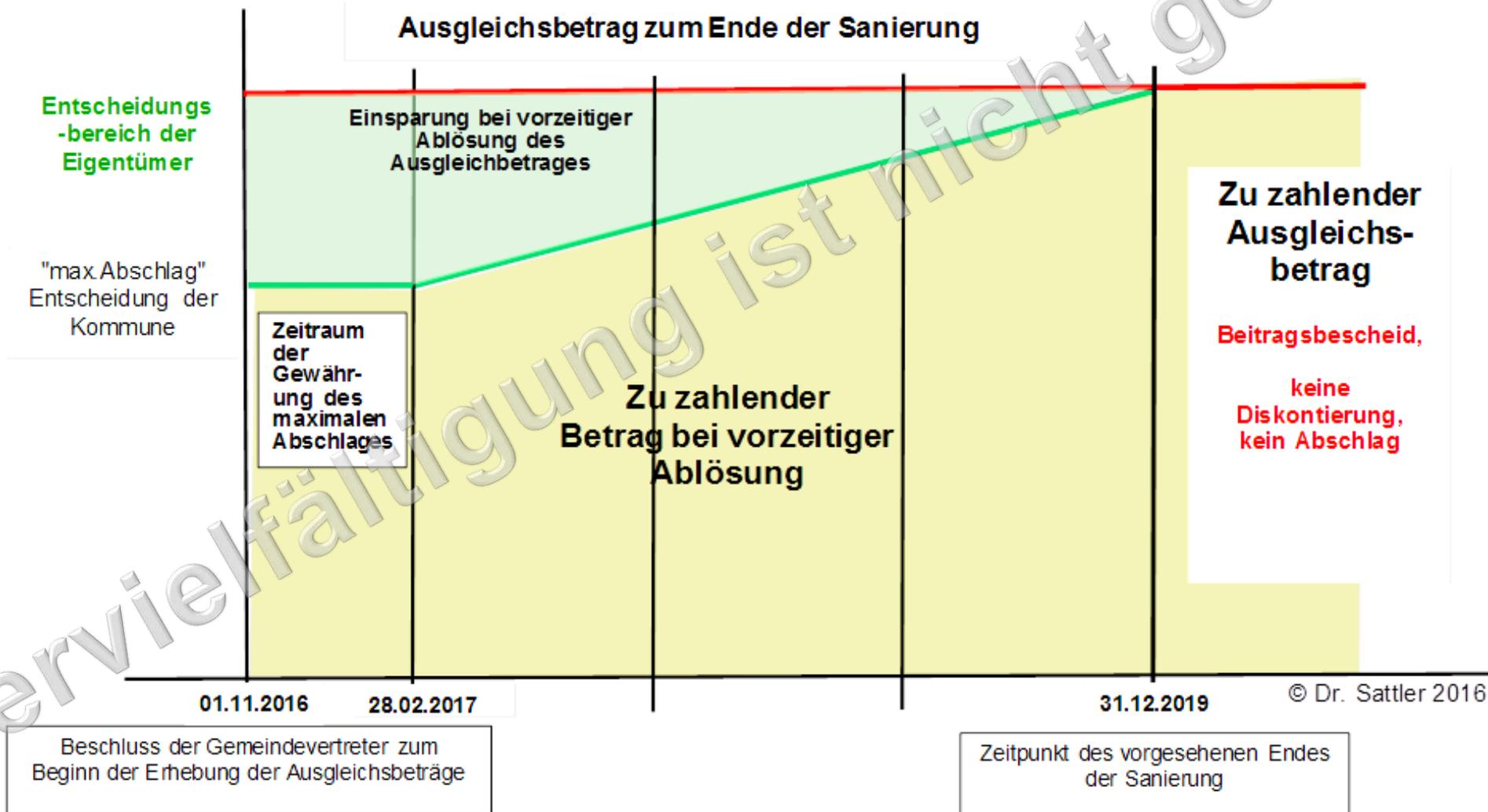
Unterschiede in der Lage	besser	gleichwertig	schlechter
Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnlage, Geschäftslage	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unmittelbares Umfeld	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit	besser	gleichwertig	schlechter
verkehrstechnische Erschließung, Parkmöglichkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reihengrundstück, Eckgrundstück	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Unterschiede in der Erschließung	besser	gleichwertig	schlechter
stadttechnische Versorgung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
stadttechnische Entsorgung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Vorfristige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Einsparung für den Grundstückseigentümer bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Discontierung gemäß § 2 der ImmoWertV



Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

Anrechnung gemäß BauGB §§ 155, 146, 147

Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken:	0	€
Abbruchkosten / Freilegungskosten:	1500	€
auf den Ausgleichsbetrag geleistete Vorauszahlungen:	0	€
zulässigerweise für die Ziele der Sanierung durchgeführte Investitionen:	0	€
Abtretung von Grundstücksflächen:	0	€
Bereitstellung von Ausgleichsflächen (§1a Abs.3 BauGB):	0	€
Aufwendungen für Entmietung / Umzug:	0	€
Planungskosten für Städtebauliche Maßnahmen:	0	€
Vermessungskosten:	0	€

Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

Ausgangslage:

Abschluss der Sanierung gemäß BauGB § 163

Beispiel:

Ausgleichsbetrag für das zu bewertende Grundstück
zum Zeitpunkt des Endes der Sanierung am 31.12.2018: 4.425 Euro

Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung
bezogen auf den Ablösestichtag 01.11.2016
reduziert mit Abzinsungssatz 5%: 3.965 Euro

Reduzierung um die Summe der Anrechnungsbeträge: 1.500 Euro

zu zahlender Ausgleichsbetrag: 2.465 Euro

Was folgt daraus?

Phase 1

- . **vorzeitige Ablösung** des Betrags endet mit Beschlussfassung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes
- . bis dahin eingenommene Ablösebeträge sind für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet verwendbar

Phase 2

- . Erhebung des Ausgleichsbetrages per **Bescheid**
- . Beginn nach Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierung
- . befristet auf vier Jahre; in diesem Zeitraum erhobene Ausgleichsbeträge sind nicht mehr für Investitionen innerhalb der Sanierungsgebiete verwendbar
- . überschüssige Einnahmen sind an die Fördermittelgeber zurückzuführen

Organisatorisches

. Presseinformation

. Bürgerversammlung

. **Beschluss** durch den Stadtrat

. **individuelles** Anschreiben an jeden ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer:

. Angabe der Höhe des Ausgleichsbetrages zum Ende der Sanierung und der Höhe des Ablösebetrages bei vorzeitiger Zahlung

. Informationsblatt mit den gesetzlichen Grundlagen und mit den Zonenwerten

. individuelles Beratungsangebot

. Erinnerungsschreiben:

. einen Monat vor Ende der Karenzzeit, falls ein Eigentümer mit dem ersten Anschreiben nicht erreicht werden konnte

Beschlussvorschlag für den Stadtrat am 27.10.2016

- . Beginn der Erhebung der Ausgleichsbeträge

Vorschlag: 01.11.2016

- . Angebot an Grundstückseigentümer zur vorzeitigen, freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbeitrags

- . Höhe des Abzinsungssatzes bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge

Vorschlag: 5%/a

- . Länge des Karenzzeitraumes für die maximale Höhe der Abzinsung

Vorschlag: 01.11.2016 bis 28.02.2017

- . Ausschluss der Möglichkeit einer Ratenzahlung oder Stundung

Was geschieht mit den Ausgleichsbeträgen?

während des Sanierungsverfahrens:

- . Rückfluss in das Sanierungsverfahren
- . weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet können realisiert werden

nach Aufhebung der Sanierungssatzung:

Ausgleichsbeträge

- . können nicht mehr für investive Maßnahmen eingesetzt werden
- . sind nur noch für nichtinvestive Maßnahmen verwendbar
- . sind teilweise an die Fördermittelgeber zurückzuführen

Wegen teilweise unklarer Quellenlage und fehlender Angaben ist die Nutzung der Darstellungen und ihre Weitergabe an Dritte nicht möglich.



Vervielfältigung ist nicht gestattet



