

Einreicher:
Oberbürgermeister / Bauverwaltung/
Stadtplanung

Sebnitz, den 30.05.2023
Vorlagen-Nr.: STR/2023/046
öffentlich
Veröffentlichung: ja/nein

B e s c h l u s s v o r l a g e

Beratungsfolge

15.06.2023 Hauptausschuss (nicht öffentlicher Teil)
21.06.2023 Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz

Gegenstand der Vorlage:

Beratung und Beschlussfassung zum Grundsatzbeschluss zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Sebnitz“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz beschließt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Sebnitz“ gemäß § 154 BauGB per Bescheid auf der Grundlage von grundstücksbezogenen erweiterten Ableitungen (Einzelgutachten) aus dem zonalen Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen vom 14.09.2021.

Begründung:

Auf der Grundlage des Antrags vom 10.09.1991 wurde die Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum Sebnitz“ mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 17.07.1992 in das Bund-Länder-Programm Städtebauliche Erneuerung 1992 (SEP 1992) aufgenommen.

Durch Beschluss des Stadtrates über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen vom 19.06.1991/12.11.1991 wurde die Sanierungsmaßnahme eingeleitet.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen hat der Stadtrat am 21.06.1993 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit rund 12 ha beschlossen. Die Satzung wurde am 02.09.1993 durch das Regierungspräsidium Dresden genehmigt. Rechtskraft erlangte die Sanierungssatzung mit ihrer Veröffentlichung am 08.10.1993. Es erfolgten 4 Erweiterungen.

Durch städtische und private Sanierungsmaßnahmen hat sich in den letzten 30 Jahren das Stadtbild der Innenstadt stark gewandelt. Sebnitz ist schöner und attraktiver geworden.

Die Einwohner, Besucher und nicht zuletzt die Grundstückseigentümer profitieren von der Neugestaltung öffentlicher Straßen, Plätze, Spielplätze und Grünanlagen im Rahmen der Städtebauförderung. Durch die Sanierungsmaßnahmen haben sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessert und die Lebensqualität im Stadtzentrum ist deutlich gestiegen.

Die Abrechnung des Sanierungsgebietes gegenüber der Sächsischen Aufbaubank erfolgte am 26.02.2020. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung am 20.05.2020 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Sebnitz“ abgeschlossen.

Gemäß § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die Möglichkeit der freiwilligen Ablöse des Ausgleichsbetrages bestand ab 2012 mit einem zeitlich gestaffelten Nachlass von 20%, 12% und 8%.

Grundlage der Ermittlung des Ablösebetrages war das Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises vom 05.06.2012.

Insgesamt wurden 397 freiwillige Ablösevereinbarungen abgeschlossen. Das entspricht Einnahmen in Höhe von 758.294,34 €.

Für rund 90 Grundstücke müssen nun nach Vorliegen der aktualisierten grundstücksbezogenen Ableitungen aus dem zonalen Wertgutachten noch Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden.

Mit dem zonalen Abschlussgutachten des Gutachterausschusses des Landkreises zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen vom 14.09.2021 liegt die Grundlage zur Ermittlung der grundstücksbezogenen Einzelgutachten vor.

Die grundstücksbezogenen Ableitungen (Einzelgutachten) werden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses erstellt.

Die Grundstückseigentümer werden über das Ergebnis der Einzelgutachten informiert und es wird Ihnen Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung gegeben. Erst danach ergeht der Bescheid.

In der **Anlage 1** ist der Verfahrensablauf zusammengefasst.

Anlage 2 enthält einen Plan des Sanierungsgebietes mit den Zonen, den Anfangs- und Endwerten und der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Das zonale Abschlussgutachten kann auf Anfrage in der Stadtplanung im Rathaus eingesehen werden. Außerdem wird es vor und während der Stadtratssitzung ausgelegt.

Bereits gefasste Beschlüsse: Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen vom 19.06./ 12.11.91
Beschluss der Sanierungssatzung vom 21.06.1993
Beschluss zur 1. Erweiterung vom 27.04.1994
Beschluss zur 2. Erweiterung vom 22.08.2001
Beschluss zur 3. Erweiterung vom 15.09.2004
Beschluss zur 4. Erweiterung vom 25.07.2007
Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung vom 20.05.2020

Aufzuhebende Beschlüsse:

Vorlage wurde abgestimmt mit:

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsstelle: 51110/201/785130

einmalige Kosten: 70.000 €

laufende Kosten:

zu erwartende Erträge: 250.000 €

jährliche Belastung:

Anlagen:

Anlage 1 Verfahrensablauf

Anlage 2 Karte des Sanierungsgebietes mit Zonen, Anfangs- und Endwerten und sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen



Kretzschmar
Oberbürgermeister

Beratungsergebnis:

Einstimmig

Mit Stimmenmehrheit: ja nein Enthaltung

Abschluss des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Sebnitz“

Verfahrensablauf

1. Vorbereitung der Sanierung

- **19.06.1991** Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen
- **17.07.1992** Programmaufnahme (Bestätigung des Regierungspräsidiums Dresden)
- **23.09.1992/06.10.1992**
Vertrag mit den Sanierungsbeauftragten Bürogemeinschaft Schuler/ Hupfer
(Trochtelfingen/ Hohnstein)
- **21.06.1993** (Beschluss Nr. 98/93) Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vor dem Stadtrat
-
- **21.06.1993** (Beschluss Nr. 99/93) Beschluss der Sanierungssatzung im Stadtrat
- **21.06.1993** (Beschluss Nr. 100/93) Beschluss über die Zuschusshöhe

2. Durchführung der Sanierung

- **27.04.1994** (Beschluss Nr. 92/94) Beschluss zur 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes
- **27.04.1994** (Beschluss Nr. 97/94) Beschluss über die Festsetzung eines Höchstförderbetrages für private Sanierungsmaßnahmen
- **22.08.2010** (Beschluss Nr. 115/2001) Beschluss zur 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
- **15.09.2004** (Beschluss Nr. 122/2004) Beschluss zur 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes
- **25.07.2007** (Beschluss Nr. 82/07) Beschluss zur 4. Erweiterung des Sanierungsgebietes
- **17.12.2008** (Beschluss Nr. 120/2008) Beschluss über die Erhöhung der pauschalen Förderquote bei privaten Sanierungsvorhaben
- **17.12.2008** (Beschluss Nr. 121/2008) Beschluss über die Einführung eines Kriterienkatalogs zur Vorprüfung privater Sanierungsvorhaben.

3. Abschluss der Sanierung

Gemäß § 154 Baugesetzbuch sind die Kommunen grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einen Ausgleichsbetrag zu erheben.

- **Dezember 2010** Auftrag der Stadt an den Gutachterausschuss des LRA zur Erstellung eines zonalen Wertgutachtens zum Wertermittlungstichtag 31.12.2011
- **25.01.2012** (Beschluss 07/2012) Infovorlage für den Stadtrat zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- **05.06.2012** Beschluss des Gutachterausschuss zum zonalen Gutachten
- **22.08.2012** (Beschluss 113/2012) Infovorlage für den Stadtrat zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- **17.10.2012** (Beschluss 127/2012) Vorstellung des zonalen Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung durch den Gutachterausschuss des Landkreises im Stadtrat
- **19.10. und 26.10. 2012** Einladung der Bürger zur öffentlichen Informationsveranstaltung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Stadtzentrum" in Sebnitz im Grenzblatt
- **29.und 30.Oktober 2012**
öffentliche Informationsveranstaltungen
- **14.11.2012** (Beschluss 139/2012) Stadtratsbeschluss über die Gewährung von Verfahrensabschlägen im Rahmen der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages
- **Anfang 2013** wurden alle Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet mit einem Schreiben und einem Vertragsangebot über die Möglichkeiten der freiwilligen Ablöse des Ausgleichsbetrages informiert.
- **26.03.2013** Stellungnahme des Gutachterausschuss zum Gutachten vom 05.06.2012 (zu den von der Stadt gewünschten Änderungen)
- **2013 bis 2023 Phase der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages**
An alle Haushalte wurden Vertragsangebote zur freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages mit dem jeweils gültigen Nachlass versandt. Im Rahmen der freiwilligen Ablösung wurde der Ablösebetrag zunächst um 20%, 12% und zuletzt um 8% gemindert.
Bis zum Anfang des Jahres 2023 war noch eine freiwillige Ablösung ohne Abschlag möglich.
- **Insgesamt wurden für 496 Grundstücke Vertragsangebote zu Ablösevereinbarungen an die Eigentümer verschickt.**
- **Es sind 397 Vereinbarungen zur freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages unterzeichnet worden. Das sind rund 80%.**

- **26.02. 2020** Abrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber der SAB
- **20.05.2020** (Beschluss STR 2020/33) Beschluss des Stadtrates zur Schließung des Sanierungsgebietes
- **19.06.2020** Rechtswirksamkeit der Aufhebungssatzung durch Abdruck im Amtsblatt
- **22.11.2018/17.03.2021** Beauftragung des Gutachterausschusses zur Erarbeitung des zonalen Abschlussgutachtens
- **14.09.2021** Beschluss des Gutachterausschuss zum zonalen Abschlussgutachten

Aktuelle Schritte zum Abschluss

- **24.01.2023** Beauftragung der Stadtentwicklungsgesellschaft DIE STEG für Unterstützungsleistungen im Anhörungs- und Erhebungsprozess
- **25.04./26.04./ 02.06./ 06.06./ 13.06. – 16.06.2023** Vor-Ort-Termine der Mitglieder des Gutachterausschuss mit Vertretern der Stadtverwaltung
- **05.05.2023** Beauftragung des Gutachterausschuss durch die Stadt zur Anfertigung der Einzelgutachten
- **21.Juni 2023** Stadtratsbeschluss zur Erhebung der Ausgleichsbeträge auf der Grundlage des zonalen Abschlussgutachtens und der Einzelgutachten
- Nach Vorliegen der Einzelgutachten Vorbereitung der Bescheide
- Mitteilung an die Eigentümer, dass ein Ausgleichsbetrag erhoben werden soll mit Eröffnung der Möglichkeit zur Erörterung und Anhörung im Rathaus
- **4. Quartal 2023** Versendung der Bescheide an die Grundstückseigentümer

Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Sebnitz"

Anfangswerte des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 154 BauGB

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Stichtag der Anfangsvermittlung:

Zone 1, 2a, 2b:

16.06.1991

Zone 4, 5:

25.09.2004








Zone 3:

25.07.2007

1. Fortschreibung zum 31.12.2010

2. Fortschreibung zum 19.06.2020

Beschluss des Gutachterausschusses: 14.09.2021

	Zone 1	73 €/m ² SU GF 1,15 / 380 m ²
	Zone 2a	45 €/m ² SU GFZ 0,54 / 780 m ²
	Zone 2b	55 €/m ² SU GFZ 0,77 / 720 m ²
	Zone 3	45 €/m ² SU GFZ 0,85 / 670 m ²
	Zone 4	20 €/m ² SU GFZ 0,53 / 870 m ²
	Zone 5	23 €/m ² SU GFZ 0,66 / 630 m ²
	Sonderfall	—

	1. Erweiterungsgebiet vom 27.04.1994
	2. Erweiterungsgebiet vom 22.08.2001
	3. Erweiterungsgebiet vom 15.09.2004
	4. Erweiterungsgebiet vom 25.07.2007

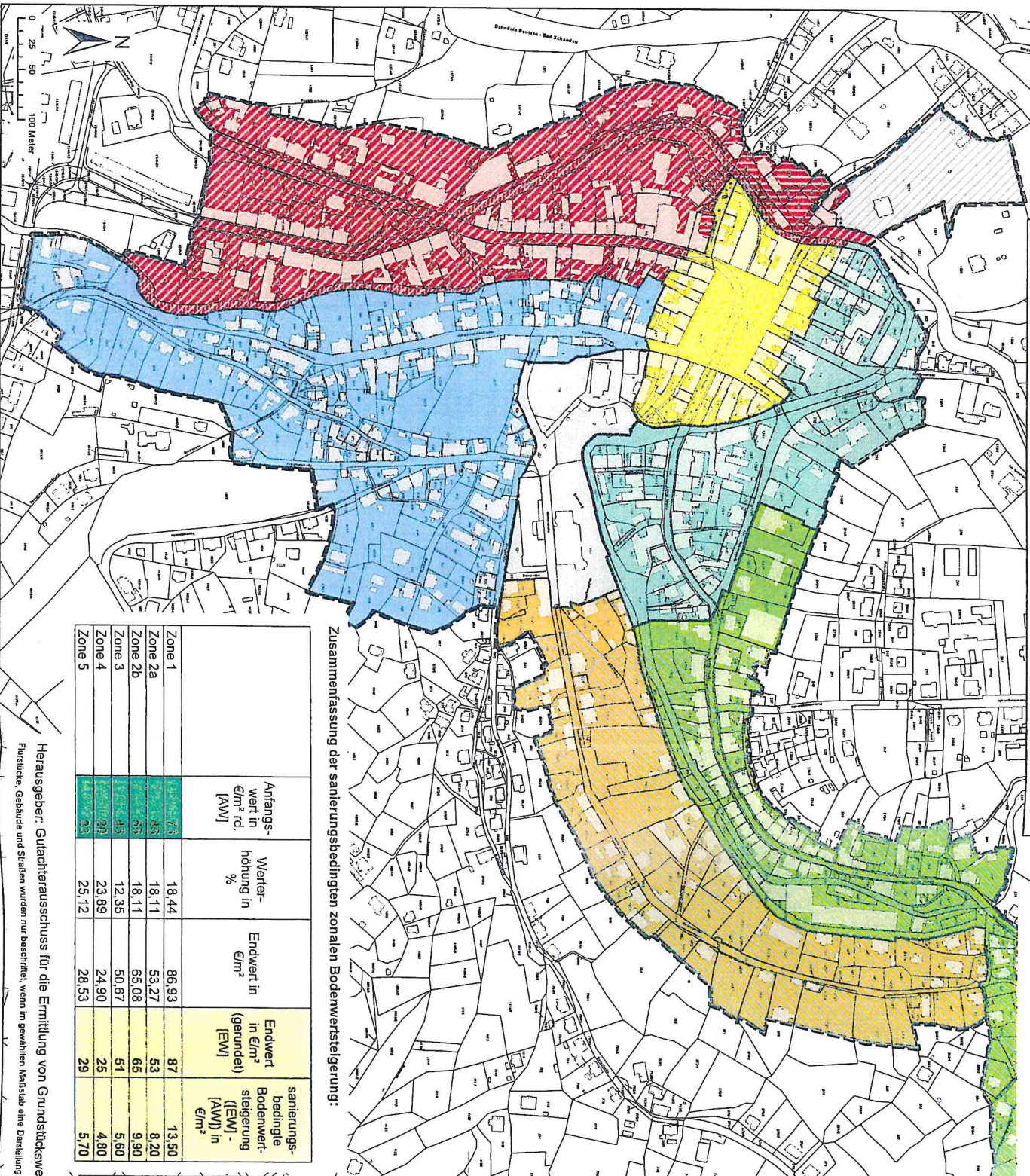
Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach §142 BauGB

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge
Flurstücke, Gebäude und Straßen wurden nur beschriftet, wenn im gewählten Maßstab eine Darstellung sinnvoll ist.



Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Sebnitz"

Anlage 2 zum Grundsatzbeschluss/ Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid



Zusammenfassung der sanierungsbedingten zonalen Bodenwertsteigerung:

Zone	Anfangswert in €/m ² rd. [AVM]	Weiterhöhung in %	Endwert in €/m ²	Endwert in €/m ² (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (EW) - [AVM] in €/m ²
Zone 1	73	18,44	86,93	87	13,50
Zone 2a	45	18,11	53,27	53	8,20
Zone 2b	59	18,11	69,08	65	9,90
Zone 3	415	12,35	50,67	51	5,60
Zone 4	20	23,89	24,90	25	4,80
Zone 5	23	25,12	28,53	29	5,70

Endwerte des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 154 BauGB

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Qualitätsstichtag: 19.06.2020
 Veremittlungsstichtag: 19.06.2020
 Beschluss des Gutachterausschusses: 14.09.2021

Zone 1	87 €/m ² SB GFZ 1,15 / 360 m ²
Zone 2a	53 €/m ² SB GFZ 0,54 / 780 m ²
Zone 2b	66 €/m ² SB GFZ 0,77 / 720 m ²
Zone 3	51 €/m ² SB GFZ 0,85 / 670 m ²
Zone 4	25 €/m ² SB GFZ 0,53 / 870 m ²
Zone 5	29 €/m ² SB GFZ 0,66 / 630 m ²
Sonderfall	

1. Erweiterungsgebiet vom 27.04.1994
 2. Erweiterungsgebiet vom 22.08.2001
 3. Erweiterungsgebiet vom 15.09.2004
 4. Erweiterungsgebiet vom 25.07.2007

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 Flurstücke, Gebäude und Straßen wurden nur beschriftet, wenn im gewählten Maßstab eine Darstellung sinnvoll ist.