

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2019/015

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Frau Bley

Datum: 14.11.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	27.11.2019	nicht öffentlich
Stadtrat	05.12.2019	öffentlich

Betreff:

Abschluss des Sanierungsgebietes Freital "Potschappel", Information zur Abrechnung des Städtebauförderprogrammes SEP

Sach- und Rechtslage:

Rechtsgrundlage:

RL Städtebauliche Erneuerung vom 14. August 2018 (SächsABl. S. 1047), die durch die Richtlinie vom 6. September 2019 (SächsABl. S. 1326) geändert worden ist.

Sächsische Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S.153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S.782) geändert worden ist.

Sachverhalt:

Die Stadt Freital wurde mit Bescheid vom 17.07.1992 rückwirkend zum 01.01.1992 mit dem Gebiet „Potschappel“ in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Potschappel“ wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 11.10.1995 rechtswirksam. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Änderungssatzung am 29.06.2001 wurde eine Gebietsänderung rechtswirksam.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Potschappel“ wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung endet am 31.12.2019. Die Stadt hat gemäß RL StBauE der Sächsischen Aufbaubank innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Abrechnung vorzulegen.

Der Abschluss der Sanierung „Potschappel“ (Gesamtmaßnahme) umfasst:

- den formellen Abschluss nach BauGB (Satzungsaufhebung) und
- den förderrechtlichen Abschluss nach RL StBauE (Förderprogrammabrechnung SEP)

Die Stadt Freital hat am 07.02.2019 die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen und die Satzung am 15.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Am Tag nach der Bekanntmachung ist nach § 162 BauGB der formelle Abschluss der Sanierung rechtswirksam.

Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung der Sächsischen Aufbaubank über die Förderung. Sie ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts. Mit dem Abrechnungsbescheid der SAB werden die unter dem Vorbehalt der Abrechnung ausbezahlten Finanzhilfen vom Land endgültig zum Zuschuss erklärt und die Sanierung ist förderrechtlich abgeschlossen.

Die Stadt hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, welche die Sanierungsmaßnahme ab dem Jahr 2000 als Sanierungsträger betreut hat, beauftragt, die Sanierungsabrechnung zu erstellen.

Die Sanierungsabrechnung basiert gemäß Richtlinie Städtebauliche Erneuerung Abschnitt E „Ausnahmen, Übergangsbestimmungen, Inkrafttreten und Außerkrafttreten“ Nr. 22.1 auf der neuen RL StBauE, weil die Abrechnung nicht vor dem Inkrafttreten der RL StBauE bei der Bewilligungsstelle eingereicht war. Nach RL StBauE Abschnitt E Nr. 22.2 gelten jedoch für abgeschlossene und begonnene Einzelmaßnahmen die Vorschriften der VwV-StBauE weiter, die von Sanierungsbeginn an maßgeblich waren.

Die Sanierungsabrechnung umfasst das Ergebnis der 1. und 2. Zwischenabrechnung bei der Landesdirektion Sachsen für den Zeitraum vom Sanierungsbeginn bis 31.03.2006 und den zahlenmäßigen Nachweis für den Zeitraum 01.04.2006 bis zum Sanierungsende. Im zahlenmäßigen Nachweis sind auch die Ausgaben für die zum Zeitpunkt der 2. Zwischenabrechnung noch nicht abgeschlossenen Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Sanierungsberechnung beinhaltet

- die vom Land ausbezahlten Städtebaufördermittel,
- die angefallenen sanierungsbedingten Ausgaben und Einnahmen,
- Wertansätze aus geförderten Grunderwerbs- und Abbruchmaßnahmen,
- Ausgleichsbeträge der privaten Grundstückseigentümer und
- Bodenwerterhöhungen für die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke der Stadt.

Aus dem Programm Sanierung und Entwicklung (SEP) sind Städtebaufördermittel in Höhe von rd. 15,8 Millionen Euro in das Sanierungsgebiet „Potschappel“ geflossen. Davon haben der Bund und das Land rund 10,51 Millionen Euro Finanzhilfen und die Stadt einen Komplementäranteil von rund 5,29 Millionen Euro bereitgestellt.

Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

Die Sanierung „Potschappel“ wurde nach dem umfassenden Verfahren durchgeführt, d.h. es haben die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB gegolten.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten. Die Gemeinde fordert gem. § 154 Abs. 4 BauGB den Ausgleichsbetrag spätestens nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid an. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks. Die **sanierungsbedingte 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 durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (**Endwert**).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel höheren - Endwert und - in der Regel niedrigeren - Anfangswert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Freital den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge beauftragt, die zonalen Anfangs- und Endwerte sowie die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet zu ermitteln. Im Gutachten werden im Sanierungsgebiet „Potschappel“ folgende zonalen Anfangs- und Endwerte bzw. Bodenwerterhöhungen ermittelt:

Zusammenfassung der sanierungsbedingten zonalen Bodenwertsteigerung per 30.03.2019 (Aufhebung der Sanierungssatzung) für das Sanierungsgebiet Freital - Potschappel

	Anfangswert in €/m ² rd. [AW]	Werterhöhung in %	Endwert in €/m ²	Endwert in €/m ² (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ([EW] - [AW]) in €/m ²
Zone 1	40,00	5,73	42,29	42	2,30
Zone 2	111,00	7,78	119,64	120	8,60
Zone 3	40,00	5,58	42,23	42	2,20
Zone 4	111,00	6,82	118,57	119	7,60
Zone 5	63,00	5,58	66,52	67	3,50
Zone 6	78,00	6,48	83,05	83	5,10
Zone 7	68,00	6,04	72,11	72	4,10
Zone 8	58,00	3,88	60,25	60	2,30
Zone 9	92,00	3,41	95,14	95	3,10
Zone 10	78,00	6,48	83,05	83	5,10
Zone 11	111,00	5,42	117,02	117	6,00
Zone 12	91,00	5,10	95,64	96	4,60
Zone 13	101,00	2,93	103,96	104	3,00
Zone 14	40,00	3,24	41,30	41	1,30
Zone 15	92,00	4,21	95,87	96	3,90
Zone 16	84,00	5,31	88,46	89	4,50
Zone 17	92,00	1,56	93,44	93	1,40
Zone 18	84,00	2,81	86,36	86	2,40

*Anmerkung: Die sanierungsbedingte Werterhöhung wurde jeweils auf die 1. Stelle nach dem Komma nach den mathematischen Regeln gerundet.

Auf der Grundlage des Zonengutachtens hat die Stadt Freital für die zum Abschluss der Sanierung ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen von 826.606,63 € ermittelt und vereinnahmt:

1. Abgelöste Ausgleichsbeträge:	779.250,93 €
2. Ausgleichsbeträge per Bescheid:	39.398,45 €
3. Abzüglich Risikoabschlag (20% von 2.):	-7.879,69 €
4. Bodenwerterhöhung von Grundstücken der Stadt	15.836,94 €
Ausgleichsbetrag gesamt:	826.606,63 €

Die Ausgleichsbeträge per Bescheid werden auf der Grundlage von Einzelgutachten erhoben. Da die konkreten Angaben zum Zeitpunkt der Gebietsabrechnung nicht vorliegen, erfolgt der Risikoabschlag.

Ergebnis der Sanierungsabrechnung zum Stand 12.11.2019

Einnahmen	Summe in €
1 Städtebaufördermittel (3/3)	15.771.585,60
3. Grundstückserlöse	0,00
4. Wertansätze	0,00
5. Ausgleichs- und Ablösebeträge	810.769,69
6. Sonstiges	15.836,94
Einnahmen "Zwischenabrechnung"	0,00
Summe Einnahmen	16.598.192,23
Ausgaben	Summe in €
1. Vorbereitung	54.548,15
2. Grunderwerb	19.827,64
3. Ordnungsmaßnahmen	440.919,30
4. Baumaßnahmen	3.899.629,87
5. Sicherungsmaßnahmen	0,00
6. Sonstige Maßnahmen	521.773,41
Ausgaben "Zwischenabrechnung"	11.651.345,53
Summe Ausgaben	16.588.043,90
SALDO: Überschuss	10.148,33

Die Sanierungsabrechnung endet mit einem Überschuss von 10.148,33 € (3/3). Der Überschuss ist zu 2/3 von der Stadt Freital an die SAB zurückzuzahlen, das entspricht einem Betrag in Höhe von 6.765,55 €.

Die mit der 1. und 2. Zwischenabrechnung vorgelegten Einnahmen und Ausgaben wurden mit Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 06.09.2016 anerkannt.

Rumberg
Oberbürgermeister