

## Informationsvorlage

**Vorlagen-Nr.: I 2020/007**

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verfasser: Frau Bley

Datum: 06.05.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technischer und Umweltausschuss	26.05.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	04.06.2020	öffentlich

### **Betreff:**

Abschluss des Sanierungsgebietes Freital "Deuben" und Abrechnung des Städtebauförderprogrammes SEP

### **Sach- und Rechtslage:**

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 12.08.1991 rückwirkend zum 01.01.1991 mit dem Gebiet „Deuben“ in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Deuben“ wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.02.1994 rechtswirksam. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung am 30.09.1998 wurde eine Gebietsänderung rechtswirksam. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der 2. Änderungssatzung am 27.04.2007 wurde eine weitere Gebietsänderung rechtswirksam.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Deuben“ 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 30.06.2020.

Der Abschluss der Sanierung „Deuben“ (Gesamtmaßnahme) umfasst

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

Die Stadt Freital hat am 16.05.2019 die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen und die Satzung am 27.09.2019 öffentlich bekannt gemacht. Am Tag 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, die die Sanierungsmaßnahme 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 Städtebauförderungsmittel,
- 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 Städtebauförderungsmittel in Höhe von rd. 21,48 Millionen Euro in das Sanierungsgebiet „Deuben“ geflossen. Davon haben der Bund und das Land rund 14,35 Millionen Euro Finanzhilfen und die Stadt einen Komplementäranteil von rund 7,13 Millionen Euro bereitgestellt.

### **Ermittlung und Erhebung Ausgleichbetrag**

Die Sanierung „Deuben“ 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 vom 20.12.2019 werden im Sanierungsgebiet „Deuben“ folgende zonalen Anfangs- und Endwerte bzw. Bodenwerterhöhungen ermittelt:

**Zusammenfassung der sanierungsbedingten zonalen Bodenwertsteigerung:**

	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> rd. [AW]	Werterhöhung in %	Endwert in €/m <sup>2</sup>	Endwert in €/m <sup>2</sup> (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (([EW] - [AW]) in €/m <sup>2</sup> )
Zone 1	73,00	9,18	79,70	80	6,70
Zone 2	78,00	6,48	83,05	83	5,00
Zone 3	80,00	6,48	85,18	85	5,20
Zone 4	91,00	7,78	98,08	98	7,00
Zone 5	101,00	5,73	106,79	107	5,80
Zone 6	63,00	5,31	66,35	66	3,40
Zone 7	101,00	4,46	105,50	106	4,50
Zone 8	78,00	5,10	81,98	82	4,00
Zone 9	78,00	5,10	81,98	82	4,00
Zone 10	96,00	5,73	101,50	102	5,50
Zone 11	78,00	5,10	81,98	82	4,00

Auf der Grundlage des Zonengutachtens hat die Stadt Freital im Verlauf der Sanierung Ablösebeträge in Höhe von 560.394,06 € vereinnahmt.

Auf der Grundlage von Einzelgutachten sind noch Ausgleichsbeträge in Höhe von 47.668,07 € durch Bescheid zu erheben. In der Abrechnung sind diese unter Berücksichtigung eines 20%igen Risikoabschlags zugunsten der Stadt zu berücksichtigen, so dass insgesamt ein Ausgleichsbetrag von € 598.528,52 € in die Abrechnung einzustellen ist.

1. Abgelöste Ausgleichsbeträge:	560.394,06
2. Ausgleichsbeträge per Bescheid:	47.668,07
3. Abzüglich Risikoabschlag (20% von 2.):	-9.533,61
<b>Ausgleichsbetrag gesamt:</b>	<b>598.528,52</b>

## Ergebnis der Sanierungsabrechnung zum Stand 16.04.2020

Einnahmen	Summe
1 Städtebaufördermittel (3/3)	21.471.638,20
3. Grundstückserlöse	2.442,00
4. Wertansätze	1.224.769,70
5. Ausgleichs- und Ablösebeträge	598.528,52
6. Sonstiges	0,00
Einnahmen "Zwischenabrechnung"	2.556,46
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>23.299.934,88</b>
Ausgaben	Summe
1. Vorbereitung	67.212,33
2. Grunderwerb	661.033,67
3. Ordnungsmaßnahmen	1.796.770,07
4. Baumaßnahmen	5.537.998,32
5. Sicherungsmaßnahmen	0,00
6. Sonstige Maßnahmen	534.250,64
Ausgaben "Zwischenabrechnung"	14.382.209,33
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>22.979.474,36</b>
<b>SALDO: Überschuss</b>	<b>320.460,52</b>

Die Sanierungsabrechnung endet mit einem Überschuss von 320.460,52 € (3/3).

Nach Vorliegen des Abrechnungsbescheids der SAB muss die Stadt nach dem Stand der Abrechnung die anteiligen Fördermittel von Bund und Land am Überschuss (2/3) in Höhe von 213.640,35 € an die SAB zahlen.

Die mit der 1. und 2. Zwischenabrechnung vorgelegten Einnahmen und Ausgaben wurden mit Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 11.07.2016 anerkannt.

Rumberg  
Oberbürgermeister